

SMLOUVA  
O OBSTARÁNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTÍ  
**Smlouva  
o obstarání správy nemovitostí**



Účetnictví: Markéta Kalivodová tel. 728 410634  
Správce nemovitosti: Michal Kalivoda tel. 602 297063  
Email: info@servis58.cz  
Doručování: U Kříže 611/3, 158 00, Praha 5

SMLOUVA  
O OBSTARÁNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

- Společenství vlastníků jednotek domu Bechlínská 705, Praha 9 - Letňany, se sídlem Bechlínská 705/2, 190 00, Praha 9 - Letňany
- zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6901
- IČ: 27578577
- bankovní spojení Česká spořitelna, číslo účtu: 1971102389/0800
- zastoupené Výborem společenství vlastníků jednotek:

(dále jen „Společenství“) na straně jedné

a

- SERVIS 58 s.r.o., se sídlem Mírotická 952/3, 142 00 Praha 4
- zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 56211
- IČ: 25629379
- DIČ: CZ25629379
- bankovní spojení: KB, a.s., číslo účtu.: 19-2295550227/0100
- zastoupena: Markétou Kalivodovou, jednatelem

(dále jen „Správce“) na straně druhé

uzavírají tuto

**smlouvu o obstarání správy nemovitosti:**

I.

**Předmět smlouvy**

1. Členové Společenství jsou vlastníky či podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných na LV č. 3954 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, a to bytových a nebytových jednotek, které se nacházejí v bytovém domě č.p. 705, ulice Bechlínská, Praha 9 – Letňany (dále jen „dům“) a dále pozemků parc. č. parc. č. 600/260, parc. č. 600/262, parc. č. 600/263, parc. č. 600/264, parc. č. 600/265, parc. č. 600/266, parc. č. 600/267, parc. č. 600/269, parc. č. 600/270, parc. č. 600/273, parc. č. 600/275, parc. č. 600/276, parc. č. 600/280, parc. č. 600/282, parc. č. 600/284 a parc. č. 600/320, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 4563 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, (dále jen „pozemky“). Výpisy z katastru nemovitostí - LV č. 3954 a 4563, vedený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této

smlouvy. Správce vede seznam členů Společenství na základě údajů, které jsou mu jednotlivými vlastníky či spoluvlastníky poskytnuty.

2. Správce se za podmínek a v rozsahu vymezeném touto smlouvou zavazuje vykonávat činnosti související:
  - a) se správou, zajištěním provozu a oprav společných částí domu ve vlastnictví členů Společenství,
  - b) se správou, zajištěním provozu a údržby pozemků ve vlastnictví členů Společenství,
  - c) se správou, zajištěním provozu a oprav nebytové jednotky - halové garáže ve vlastnictví členů Společenství,(vše dále jen „výkon správy“).
3. Společenství se zavazuje hradit Správci za výkon správy podle této smlouvy sjednanou odměnu.

## II.

### Rozsah činností Správce

1. Správce se v rámci výkonu správy podle této smlouvy zavazuje:
  - a) zajišťovat provoz společných částí domu a pozemků včetně technických zařízení tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytových a nebytových jednotek v domě,
  - b) zajišťovat řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí domu spojeno,
  - c) zajišťovat řádnou a včasnou údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, nebytových jednotek - halových garáží č. 705/100 a 705/200 umístěných v prvním a druhém podzemním podlaží domu a zajišťovat údržbu pozemků,
  - d) zajišťovat odstraňování havárií, a to i mimo pracovní dobu
  - e) provádět drobnou údržbu společných částí domu zahrnující mj. výměnu žárovek a zářivek, vyprošťování osob z výtahů v pracovní dny v provozní době správce, opravy zámků vložek FAB, mechanické otevření garážových vrat v případě jejich poruchy, drobné opravy omítek a maleb, drobné zámečnické práce,
  - f) zajišťovat protipožární zabezpečení domu a jeho pravidelné revize a opravy,
  - g) zajišťovat pravidelné revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, elektrických radiátorů, garážových vrat a dalších systémů zajišťujících vstup do domu a do garážové haly, otevíratelných částí střechy, vzduchotechniky, výtahu, elektrických sdělovacích zařízení a hromosvodů,
  - h) zajišťovat prohlídky a čištění kominů,
  - i) zajišťovat administrativní a operativní činnosti spojené se správou domu, zejména pak zajišťovat vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, včetně archivace stavební technické dokumentace a dokladů spojených s výkonem správy,
  - j) vybírat jménem a na účet Společenství od členů Společenství dále uvedené příspěvky a zálohy na náklady spojené se správou, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků ve výši schválené shromážděním vlastníků, a to příspěvky či zálohy na:

- fond oprav
  - pojištění domu a pozemků
  - daň z nemovitostí
  - úhradu za vodu spotřebovanou ve společných částech domu a na pozemcích a za její odkanalizování
  - el. energii spotřebovanou ve společných částech domu
  - úklid společných částí domu
  - předepsané revize a servis technických zařízení
  - údržbu zeleně na pozemcích
  - úklid chodníků a vjezdu
  - drobnou údržbu a drobné opravy
  - úhradu nákladů spojených s výkonem správy domu (odměna správce a náklady na činnosti Společenství)
- k) zajišťovat vedení evidence plateb členů Společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků,
- l) upomínat členy Společenství o zaplacení dlužných plateb,
- m) vést evidenci nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemků,
- n) vést podvojně účetnictví Společenství podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- o) zajišťovat řádnou kontrolu provedených služeb a výkonů spojených s provozem, opravami a údržbou společných částí domu, nebytové jednotky – halové garáže a pozemků, zajišťovat úhradu provedených služeb a výkonů z peněžních prostředků poskytnutých mu Společenstvím,
- p) zajišťovat dodávku elektrické energie pro společné části domu a nebytovou jednotku - halovou garáž,
- q) zajišťovat dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- r) zajišťovat úklid společných částí domu, nebytové jednotky - halové garáže a pozemků,
- s) zajišťovat péči o zeleň na pozemcích ve vlastnictví členů Společenství,
- t) zajišťovat úklid chodníků a vjezdu do halové garáže na pozemcích ve vlastnictví členů Společenství a úklid chodníků, který je Společenství povinno zajišťovat podle příslušných vyhlášek Magistrátu hl.m. Prahy,
- u) zajišťovat řádné a včasné placení pojistného a vyřizovat pojistné události,
- v) zpracovávat podklady pro přiznání Společenství k dani z příjmů právnických osob (dále jen „DPPO“),
- w) zajišťovat odvoz pevného domovního odpadu z domu,
- x) zpracovávat návrh věcného plánu akcí (revizí, údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací, apod.) souvisejících se zajištěním správy, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků na období každého nadcházejícího kalendářního roku a předkládat jej výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku,

- y) zpracovávat návrh rozpočtu domu na období každého nadcházejícího kalendářního roku a předkládat jej výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku a předložit návrh výše záloh a příspěvků členů Společenství na náklady spojené se správou, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků pro období od 1. dubna každého kalendářního roku do 31. března roku následujícího.
- z) seznámit se řádně se zněním Stanov SVJ a k jejich dodržování

### III.

#### Odměna správce a její splatnost

1. Odměnu Správce za výkon správy podle této smlouvy sjednávají smluvní strany vzájemnou dohodou částkou ve výši **25.740,- Kč** bez DPH (slovy: dvacetpět tisíc sedm set čtyřicet korun českých) měsíčně za správu společných částí domu a pozemku a částkou ve výši **4.950,- Kč** bez DPH (slovy: čtyř tisíc devět set padesát korun českých) měsíčně za správu halových garáží, celkem tedy částkou **30.690,- Kč** měsíčně (slovy: třicet tisíc šest set devadesát korun českých) bez DPH.
2. Na částku odpovídající sjednané odměně za výkon správy podle této smlouvy Správce vystaví Společenství za každý uplynulý kalendářní měsíc fakturu splatnou do čtrnácti dnů ode dne jejího doručení Společenství.
3. Smluvní strany sjednávají, že sjednanou odměnu je Správce oprávněn vždy pro období každého nadcházejícího kalendářního roku zvýšit o částku odpovídající míře inflace za každý uplynulý kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem (věstník Indexy spotřebitelských cen, položka: ostatní – zboží a služby). Částku, o níž byla odměna z tohoto důvodu zvýšena, se Správce zavazuje výboru Společenství bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Za základ pro výpočet odměny na každý nadcházející kalendářní rok se považuje odměna stanovená pro každý uplynulý kalendářní rok. Smluvní strany sjednávají, že výše uvedená ujednání o zvýšení odměny Správce z titulu inflace se použijí nejdříve pro kalendářní rok **2009**.
4. Smluvní strany sjednávají, že odměna Správce zahrnuje výkon správy bez materiálu a administrativní náklady správce (mzdy, pojištění, provoz jeho kanceláře včetně nákladů na potřebné technické vybavení, náklady na teplo a teplou vodu, média a energie, vodné a stočné úklid, odvoz odpadků, telefony, cestovní náklady, poplatky poště za běžnou korespondenci, poplatky za kopírování dokumentů, které je správce povinen Společenství nebo jeho členům předkládat v souvislosti s výkonem správy podle této smlouvy).
5. Správce je povinen zajistit odstranění havarijního stavu, běžné opravy a údržbu společných částí domu bez zbytečného odkladu poté, co potřebu těchto prací v rámci výkonu své činnosti zjistí nebo co mu budou orgány Společenství nebo jednotlivými vlastníky nahlášeny. Pokud však správce předmětné práce neprovede ani do 7 dní poté, co byl výborem prvně upomenut o jejich provedení, nepřísluší správci domu za každý započatý den prodlení alikvotní část měsíční odměny placené všemi vlastníky jednotek až do doby provedení opravy nebo jiného zajištění provozuschopnosti opravované věci. Toto ustanovení se vztahuje pouze na činnost uvedenou v této smlouvě a nevztahuje se na vyřizování reklamací po dobu záruční lhůty domu či jednotky, jelikož v tomto směru ze svého titulu není správce schopen ovlivnit průběh reklamačního řízení. Pokud opravu (s výjimkou zabezpečení havárie) správce nezajistí z důvodu nesooučinnosti SVJ, sankce dle předchozí věty se neuplatní.

### IV.

#### Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran a účinností dnem 1.1.2008.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany na zániku této smlouvy ke stanovenému dni, je každá z nich oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodu nebo z jakéhokoliv důvodu; **triměsíční** výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.

#### V.

#### Další ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že Správce na vyžádání výboru Společenství předloží přehled případných nedoplatků záloh a příspěvků členů Společenství v průběhu kalendářního roku; Správce se zároveň zavazuje bezodkladně informovat Společenství o případných dlouhodobých dlužnících. Dlouhodobým dlužníkem je pro účely této smlouvy dlužník za období tří měsíců.
2. Společenství se zavazuje poskytnout Správci v souvislosti s výkonem jeho povinností založených touto smlouvou veškerou potřebnou součinnost, zejména mu předávat veškeré doklady a podklady nezbytné pro řádné vedení účetnictví Společenství.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany v jednotlivých případech písemně jinak, je Správce oprávněn sjednávat bez předchozího písemného souhlasu pověřeného člena výboru Společenství provedení opravy a údržby společných částí domu a pozemků pouze za současného splnění podmínek, že se jedná o akce, které jsou součástí schváleného ročního plánu jmenovitých akcí.
4. K provedení opravy, údržby, rekonstrukce či investice neplánované, jejíž náklady v každém jednotlivém případě přesáhnou částku **10.000,- Kč** včetně DPH, je Správce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pověřeného člena výboru Společenství.
5. Smluvní strany sjednávají, že k realizaci neplánované opravy, jejíž provedení je nezbytné z důvodu odstranění nepředvídatelné havárie či poruchy, a jejíž odhadované náklady nepřekročí **10.000,- Kč** včetně DPH, je Správce povinen vyžádat si telefonický souhlas pověřeného člena výboru Společenství.
6. Správce se zavazuje zajistit havarijní službu v mimopracovní době (tj. v době pondělí až čtvrtek od 7.00 - 16.00), a to na základě nahlášení havárie formou SMS na tel. Správce **602 297063** nebo na základě opakovaného volání se správce ozve na volací číslo za účelem zjištění rozsahu havárie. Správce se dále zavazuje neprodleně informovat o případné změně telefonního čísla. Společenství vlastníkům doporučí jednotlivým vlastníkům bytových jednotek, aby písemně (na e-mailovou adresu: **info@servis58.cz** či formou SMS na tel. **606 901 930** bez zbytečného odkladu informovali Správce o vzniklé havárii na společných částech domu, která vznikla uvnitř v bytě vlastníka, kam Správce nemá přístup.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Správce není povinen žádat pověřeného člena výboru Společenství o vydání souhlasu k provedení oprav souvisejících se zabráněním havarijní situace, oprav souvisejících s odstraněním bezprostředních následků havárie a oprav souvisejících s obnovením dodávky vody, elektřiny, plynu. Správce se zavazuje, že i v takových případech bude postupovat tak, aby byla zabezpečena maximální hospodárnost. O řešení takové situace se však Správce zavazuje bez zbytečného odkladu informovat výbor SVJ na adrese **bechlinska@gmail.com** nebo telefonicky člena výboru.
8. Smluvní strany sjednávají, že Společenství uhradí cenu oprav fakturovanou jejich dodavatelem, budou-li práce spojené s opravou Správcem převzaty. Společenství je

oprávněno před uzavřením smlouvy na provedení opravy oprávněno si písemně vymínit, že jménem Společenství převezme opravu pověřený člen výboru Společenství za účasti Správce.

9. Správce se zavazuje vykonávat všechny své povinnosti související s výkonem správy s odbornou péčí. Vznikne-li Společenství v rozporu s výše uvedeným závazkem Správce škoda, zavazuje se jí správce v plném rozsahu nahradit.
10. Společenství touto smlouvou uděluje plnou moc Správci, aby jeho jménem činil veškeré právní úkony související s výkonem správy podle této smlouvy a vedením účetnictví, uzavřít a podepsat jakoukoliv smlouvu týkající se předmětu této smlouvy je správce oprávněn až po souhlasu výboru Společenství.
11. Správce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o majetkových poměrech Společenství a jeho členů, o nichž se dověděl při výkonu správy.
12. Ke dni ukončení výkonu správy se Správce zavazuje zpracovat pro Společenství zprávu o své činnosti, jejíž součástí bude zejména zpráva o stavu společných částí domu a pozemků a upozornění na ta opatření, která je potřeba provést za účelem zabránění vzniku škody hrozící Společenství nedokončením činností Správce.
13. Správce je oprávněn použít k provedení specializovaných činností náležejících do výkonu správy jinou osobu. Poruší-li však tato osoba některou z povinností Správce založených touto smlouvou, odpovídá za takové porušení povinností Správce tak, jako kdyby tuto povinnost porušil sám.
14. Všechny příspěvky a zálohy vybírá od členů Společenství jménem a na účet Společenství Správce tak, aby příspěvky a zálohy na každý nadcházející kalendářní měsíc byly vybrány vždy nejpozději do patnáctého kalendářního dne tohoto měsíce.
15. Správce je povinen předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti

#### VI.

##### Nakládání s finančními prostředky Společenství

1. Smluvní strany sjednávají, že všechny zálohy a příspěvky členů Společenství budou vybírány na účet Společenství č. 1971102389/0800.
2. SVJ se zavazuje zajistit pro [pověřeného pracovníka/jednatele] Správce právo elektronického přístupu k běžnému účtu SVJ s právem zadávat platby. Transakce musí být autorizovány zástupcem SVJ disponujícím neomezeným právem provádět platby z běžného účtu SVJ a Správce je povinen o zadaných platbách neprodleně informovat SVJ, a to nejlépe na [bechlińska@gmail.com](mailto:bechlińska@gmail.com) či jiným dodatečně sjednaným způsobem.
3. Společenství poukáže na účet Správce č. 19-2295550227/0100 zúčtovatelnou zálohu ve vzájemně dohodnuté výši, určenou na pokrytí běžných provozních hotovostních nákladů, zúčtovatelnou vždy do doby jejího vyčerpání.
4. Smluvní strany sjednávají, že příspěvky a zálohy, které Společenství vybralo od svých členů za každý uplynulý kalendářní rok, budou předmětem vyúčtování, které vyhotoví Správce do jednoho měsíce od data, kdy obdrží vyúčtování tepla, TUV a SV od externí firmy, nejpozději však do 31. května následujícího kalendářního roku. Smluvní strany zároveň sjednávají že ve stejné lhůtě vyúčtuje Správce jednotlivým členům Společenství jimi uhrazené zálohy a příspěvky se skutečnými náklady řádně odsouhlasenými výborem SVJ. Vyúčtování Správce doručí jednotlivým členům Společenství doporučeným dopisem. Správce poukáže přeplatky zjištěné vyúčtováním bezhotovostním převodem, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne provedení vyúčtování.

#### VII.

##### Doručování

1. Písemnosti si smluvní strany doručují osobně nebo doporučenými poštovními zásilkami zasilanými na adresu sídla druhé strany, která je uvedena v rubrice této smlouvy. V případě Správce bude veškerá korespondence, související se správou a provozem nemovitostí, zaslána na adresu U Kříže 611/3, 158 00, Praha 5, kde má Správce kancelář.
2. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo ji vrátí odesílateli jako nedoručitelnou. Zásilka se považuje za doručenu i tehdy, pokud adresát její převzetí odmítne, nebo pokud svým jednáním doručení zmaří.

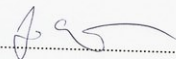
#### VIII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
2. Změny této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou, jinak jsou neplatné.
3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak ustanovením § 566 a násl. obchodního zákoníku.
4. Smluvní strany zároveň prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že se s jejím obsahem před jejím podpisem seznámily a nemají proti němu námitek. Na důkaz toho připojují zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 22.11.2007

Za Společenství



předseda výboru SVJ



člen výboru SVJ



člen výboru SVJ

V Praze dne 21.11.2007

Za Správce



Markéta Kalivodová  
jednatel

SERVIS S8 s.r.o.  
Mírotická 952/3  
142 00 Praha 4  
IČO: 25629379  
DIČ: CZ25629379





**Seznam příloh:**

- č. 1: LV č. 3954 vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha .
- č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Správce.
- č. 3: Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek Společenství.
- č. 4: Stanovy Společenství.