

Záhřada To je život!

SMLOUVA O SPRÁVĚ

uzavřená v souladu s ustanovením § 269 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, v platném znění.

ČÁST I.

OZNAČENÍ SMLUVNÍCH STRAN:

Čtvrtá Sluníčková s.r.o., se sídlem: Praha 10, Donská 275/9, PSČ 101 00, IČ: 28407008, jednající Ing. arch. Michalem Šourkem
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 139287

(dále jen "**Objednatel**")

a

MSH servis s.r.o., s sídlem: Praha 10, Finská 613/8, PSČ 101 00, IČ: 62585134,
jednající Bc. Evou Kopeckou
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 33765

(dále jen "**Správce**")

(Objednatel a Správce společně jen "**Smluvní strany**" a každý zvlášť "**Smluvní strana**")



PREAMBULE

- (A) Objednatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Domu, Stavební parcely a Souvisejících pozemků;
- (B) Objednatel má zájem o poskytnutí Správcovských činností a dalších činností od Správce;
- (C) Správce má zájem vykonávat pro Objednatele Správcovské činnosti a další činnosti dle této Smlouvy;
- (D) S ohledem na výše uvedené uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu;
- (E) Pojmy s počátečním velkým písmenem užitá v této Smlouvě, po kterých bezprostředně nenásleduje či před nimiž není uvedena jejich definice, budou mít pro účely této Smlouvy význam, jaký jim je následně v této Smlouvě v rámci jejich definice v odstavci 12.1 přiřazen.

Tato Smlouva se skládá z následujících částí:

<u>Část I</u>	Úvod	Specifikace Smluvních stran, preambule, výčet částí Smlouvy
<u>Část II</u>	Článek 1	Popis Domu
	Článek 2	Předmět Smlouvy
	Článek 3	Rozsah a způsob výkonu Správcovských činností
	Článek 4	Práva a povinnosti Objednatele
	Článek 5	Práva a povinnosti Správce
	Článek 6	Odměna
	Článek 7	Jednání za Smluvní strany
	Článek 8	Prohlášení Smluvních stran
	Článek 9	Další činnosti Správce
	Článek 10	Doba trvání a ukončení Smlouvy
	Článek 11	Společná a závěrečná ustanovení
<u>Část III</u>	Článek 12	Definice

Následující **přílohy** jsou připojeny k této Smlouvě a tvoří její nedílnou součást:

Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3575 týkající se Nemovitostí

- Příloha 2** Kopie Prohlášení vlastníka
- Příloha 3** Výčet Společných částí Domu
- Příloha 4** Podrobný popis Správcovských činností, jejich požadovaný rozsah a frekvence výkonu

1. POPIS DOMU

1.1 Popis Domu:

Dům má 1. podzemní podlaží a 4. nadzemní podlaží. V Domě se nachází celkem 51 Jednotek, přičemž z toho je 37 bytových jednotek a 14 nebytových jednotek; seznam Jednotek, včetně výčtu Společných částí Domu, je uveden v Prohlášení vlastníka; kopie Prohlášení vlastníka je přiložena ke Smlouvě jako Příloha 2, výčet Společných částí Domu je dále uveden v Příloze 3.

1.2 Stavebnětechnický popis Domu a Jednotek:

Stavebnětechnický popis Domu a Jednotek v Domě je uveden v dokumentaci skutečného provedení Domu a dále v návodech na údržbu Domu a Jednotek, které Objednatel předá Správci při podpisu této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Správcovské činnosti:

Správce se tímto zavazuje, že bude pro Objednatele vykonávat Správcovské činnosti a Objednatel se tímto zavazuje, že bude Správci hradit Odměnu, to vše za podmínek stanovených v této Smlouvě.

2.2 Další činnosti Správce:

Dle dohody Smluvních stran bude Správce vykonávat pro Objednatele další činnosti, tak jak je popsáno v článku 9.

3. ROZSAH A ZPŮSOB VÝKONU SPRÁVCOVSKÝCH ČINNOSTÍ

3.1 Správcovské činnosti:

Správce se zavazuje, že bude pro Objednatele vykonávat Správcovské činnosti uvedené v Příloze 4 a to v rozsahu a s frekvencí uvedenou v Příloze 4. Pro vyloučení pochybností platí, že Správce je povinen vykonávat v souvislosti se Správcovskými činnostmi i jiné činnosti, které nejsou v Příloze 4 výslovně uvedené, které však se Správcovskými činnostmi souvisí nebo jsou pro řádný výkon Správcovských činností potřebné.

3.2 Změna rozsahu Správcovských činností:

Smluvní strany se mohou dohodnout na rozšíření či zúžení Správcovských činností, v takovém případě Smluvní strany také odpovídajícím způsobem změní výši Odměny.

4.

PRÁVA A POVINNOSTI OBJEDNATELE

4.1 Práva Objednatele:

Vedle dalších práv, která Objednateli vyplývají z ostatních ustanovení této Smlouvy, má Objednatel právo provádět kontrolu činnosti Správce, a to včetně kontroly účetních dokladů.

4.2 Povinnosti Objednatele: Vedle dalších povinností, které Objednateli vyplývají z ostatních ustanovení této Smlouvy (zejména povinnost platit Odměnu dle článku 6), má Objednatel následující povinnosti:

4.2.1 předávat Správci včas pokyny, informace a popř. věci, které Správce potřebuje pro výkon Správcovských činností, ledaže by byl Správce povinen obstarat si takové informace a popř. věci sám;

4.2.2 vystavit Správci plnou moc v případě, že Správce, v souladu s pokyny Objednatele a v souvislosti s výkonem Správcovských činností, uskutečňovat právní úkony jménem Objednatele;

4.2.3 současně s podpisem této Smlouvy předat Správci:

- technickou dokumentaci vztahující se k Nemovitostem, včetně revizních zpráv;
- dokumentaci skutečného provedení Domu;
- návody na údržbu Domu a Jednotek;
- stávající smlouvy vztahující se ke správě, údržbě a provozu Nemovitostí a dodávek energií a dalších služeb;
- klíče od Domu a popř. všechny ostatní věci potřebné k tomu, aby Správce měl možnost vstupu do / na Nemovitosti;

4.2.4 poskytnout Správci součinnosti tak, aby Správce mohl řádně vykonávat Správcovské činnosti a plnit další povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy.

5.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE

5.1 Práva Správce:

Vedle dalších práv, která Správci vyplývají z ostatních ustanovení této Smlouvy, má Správce právo na Odměnu, tak jak jsou Odměna a podmínky pro placení Odměny uvedeny v článku 6.

5.2 Povinnosti Správce:

Vedle dalších povinností, které Správci vyplývají z ostatních ustanovení této Smlouvy, je Správce povinen:

- 5.2.1 postupovat při vykonávání Správcovských činností s odbornou péčí;
- 5.2.2 řídit se při vykonávání Správcovských činností pokyny Objednatele. Správce je povinen sdělovat Objednateli bez zbytečného prodlení veškeré skutečnosti, které mají nebo mohou mít vliv na pokyny Objednatele, popř. na změnu pokynů Objednatele. Správce se může odchýlit od pokynů Objednatele pouze v případě, že je to naléhavě nezbytné pro ochranu zájmů Objednatele a Správce nemůže včas obdržet souhlas Objednatele nebo jeho nový pokyn. O každém jednotlivém odchýlení se od pokynu Objednatele je Správce povinen Objednatele písemně informovat a to bez zbytečného prodlení;
- 5.2.3 informovat Objednatele bez zbytečného odkladu o veškerých závažných záležitostech a okolnostech týkajících se nebo souvisejících se správou, provozem a údržbou Nemovitostí a výkonem Správcovských činností, zejména (nikoliv však výlučně) o záležitostech a okolnostech, které jsou svojí povahou neobvyklé nebo mají či mohou mít značný ekonomický dopad, nebo mají či mohou mít nepříznivé dopady na užívání Nemovitostí;
- 5.2.4 pravidelně 1x měsíčně informovat Objednatele o průběhu své činnosti a o plnění povinností, jež mu vyplývají z této Smlouvy; dle dohody Smluvních stran může být taková informace podána ústně;
- 5.2.5 aniž by tím byly dotčeny povinnosti Správce dle odstavce 5.2.3 a odstavce 5.2.4, nejméně jednou ročně, vždy nejpozději do 30.4.následujícího roku předložit Objednateli písemnou zprávu o své činnosti v předcházejícím kalendářním roce, včetně výsledku finančního hospodaření, informace o stavu Nemovitostí a přehledu všech závažných záležitostí a okolností týkajících se nebo souvisejících se správou, provozem a údržbou Nemovitostí a výkonem Správcovských činností, ke kterým došlo v předcházejícím kalendářním roce;
- 5.2.6 vždy do termínu stanoveného Objednatelem, přičemž tento termín musí být Správci sdělen alespoň [30] kalendářních dnů předem, zpracovat a předložit Objednateli ke schválení návrh ročního rozpočtu příjmů a výdajů spojených se spravovanými Nemovitostmi; v případě, že takový návrh rozpočtu nebude Objednatelem schválen, je Správce povinen zpracovat do návrhu rozpočtu Objednatelovy připomínky.

5.3 Odpovědnost Správce za škodu:

Správce odpovídá za škodu způsobenou porušením povinností Správce dle této Smlouvy; Správce se zproští odpovědnosti, pokud prokáže, že škodu nezavinil.

Správce však neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat, ani mu nebylo možno zamezit. Správce rovněž neodpovídá za škody způsobené třetími osobami, nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků Objednatele nebo v důsledku porušení povinností Objednatelem.

5.4 Pojištění:

Správce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohl vzniknout Objednateli v souvislosti s výkonem Správcovských činností dle této Smlouvy. Horní limit případného pojistného plnění činí 20.000.000,- Kč. Správce je povinen udržovat toto pojištění po celou dobu trvání této Smlouvy.

5.5 Zavazování Objednatele:

Správce není oprávněn Objednatele jakkoliv smluvně či jinak právně zavazovat, vyjma případů, kdy bude mít k takovým úkonům udělenou plnou moc. Toto ustanovení se nevztahuje na případy havarijních a nouzových situací.

5.6 Účast na shromáždění:

Správce je povinen zúčastnit se na výzvu Společenství vlastníků jednání řádného shromáždění nebo výboru Společenství vlastníků a podávat na nich zprávu o své činnosti a o všech záležitostech týkajících se spravovaných věcí. Povinnost Správce podle odstavce 5.2.3, odstavce 5.2.4, a odstavce 5.2.5 tím není nikterak dotčena.

6. ODMĚNA

6.1 Výše Odměny:

Za řádný výkon Správcovských činností náleží Správci Odměna ve výši 200,-,- Kč (*slovy: dvě stě korun českých*) za jednotku bez DPH měsíčně. Celkem bude účtována odměna za 51 jednotek ve výši Kč 10.200,-. K částce Odměny bude připočítána daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

6.2 Způsob placení Odměny:

Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady Odměny: Odměna je splatná na základě řádně vystaveného daňového dokladu vždy k 30. Dni daného měsíce.

6.3 [V Odměně dle odstavce 6.1 jsou zahrnuty veškeré náklady a výdaje vzniklé Správci v souvislosti s výkonem Správcovských činností (pro vyloučení pochybností včetně činností uvedených v odstavci 3.1, poslední věta); Správce

tedy vedle Odměny nemá právo na náhradu nákladů a výdajů vzniklých mu v souvislosti s výkonem Správcovských činností.]

- 6.4 Měsíční Odměna dle odstavce 6.1 je platná pro období počínaje dnem podpisu této Smlouvy a konče [31.12.2014]. V následujících letech se výše Odměny (a to vždy ta výše Odměny, která bude platná k 31. prosinci běžného kalendářního roku), vždy bez dalšího zvýší, a to ke dni 1. ledna následujícího kalendářního roku pro celý následující kalendářní rok o míru inflace, které bylo v České republice dosaženo v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen CPI v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení výše Odměny dle tohoto odstavce 6.4 dojde poprvé ke dni [1.1.2015]. Rozdíl mezi původní výší Odměny a novou výší Odměny (tj. zvýšenou o inflaci dle pravidel sjednaných Smluvními stranami v tomto odstavci 6.4) bude fakturován zpětně, bez zbytečného odkladu po té, co míra inflace bude zveřejněna.

7.

JEDNÁNÍ ZA SMLUVNÍ STRANY

7.1 Jednání za Objednatele:

Za Objednatele je oprávněn se Správcem jednat ve všech záležitostech, týkajících se této Smlouvy statutární orgán Objednatele, a ve zvláštních záležitostech, týkajících se určité části plnění nebo činností dle této Smlouvy, také Objednatelem pověřené osoby, konkrétně:

- ve věcech technických a provozních: Ing. Jan Krajča;
- ve věcech ekonomických: Ing. arch. Michal Šourek.

7.2 Jednání za Správce:

Za Správce je oprávněn s Objednatelem jednat ve všech záležitostech, týkajících se této Smlouvy statutární orgán Správce, a ve zvláštních záležitostech, týkajících se určité části plnění nebo činností dle této Smlouvy, také Správcem pověřené osoby, konkrétně:

- ve věcech technických a provozních: Bc. Eva Kopecká;
- ve věcech ekonomických: Bc. Eva Kopecká.

7.3 Jednání po vzniku Společenství vlastníků:

Po vzniku Společenství vlastníků budou oprávněni se Správcem jednat, namísto osob uvedených v odstavci 7.1 členové výboru Společenství vlastníků nebo osoby pověřené členy výboru Společenství vlastníků.

8. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

8.1 Prohlášení Objednatele:

Objednatel tímto prohlašuje, že má plnou způsobilost uzavřít tuto Smlouvu a plnit veškeré své závazky z této Smlouvy vyplývající.

8.2 Prohlášení Správce: Správce tímto prohlašuje, že:

8.2.1 má plnou způsobilost uzavřít tuto Smlouvu a plnit veškeré své závazky z této Smlouvy vyplývající; a

8.2.2 že je plně způsobilý k vykonávání Správcovských činností a dalších činností dle této Smlouvy zejména (nikoliv však výlučně) má všechna potřebná oprávnění, licence a povolení, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky potřebné k vykonávání Správcovských činností a dalších činností dle této Smlouvy.

9. DALŠÍ ČINNOSTI SPRÁVCE

9.1 Další činnosti Správce:

Správce se dále zavazuje, že po vzniku Společenství vlastníků bude spravovat intranet Zahrady Lysá nad Labem pro Společenství vlastníků. Správa intranetu bude spočívat zejména v zajišťování přístupových práv nových vlastníků, aktualizací veškerých informací na intranetu uvedených, které bude správce mít k dispozici na základě činnosti uvedené v této smlouvě. Jedná se o informace povahy technické, ekonomické, finanční i administrativní.

10. DOBA TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

10.1 Doba trvání Smlouvy:

Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem vzniku Společenství vlastníků jednotek.

10.2 Ukončení Smlouvy:

Tato Smlouva může být ukončena dohodou Smluvních stran nebo vypovědí. Výpovědní doba je 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

10.3 Výpověď ze strany Objednatele:

V případě porušení povinností objednatel se smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách ukončení Smlouvy výpovědí ze strany Objednatele:

10.3.1 Objednatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v případě, že Správce závažným způsobem poruší jakoukoliv ze svých povinností vyplývajících mu z této Smlouvy, přičemž za závažné se považuje takové porušení jakékoliv povinnosti Správce vyplývající mu z této Smlouvy, které trvá i po uplynutí lhůty k nápravě poskytnuté Správci Objednatelem. Dle dohody Smluvních stran nesmí být lhůta k nápravě poskytnutá Objednatelem kratší než [třicet (30)] kalendářních dnů; tato lhůta k nápravě začíná běžet dnem, kdy bude Správci doručeno písemné upozornění Objednatele na porušení povinnosti.

10.3.2 Výpověď Smlouvy ze strany Objednatele musí být učiněna písemně a musí být doručena Správci. Výpovědní lhůta činí [tři (3) měsíce] a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi Správci.

10.4 Výpověď ze strany Správce:

V případě porušení povinností ze strany Správce se smluvní strany dohodly na následujících podmínkách ukončení Smlouvy výpovědí ze strany Správce:

10.4.1 Správce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v případě, že se Objednatel dostane do prodlení se zaplacením Odměny a toto prodlení trvá i po uplynutí lhůty k nápravě poskytnuté Objednateli Správce. Dle dohody Smluvních stran nesmí být lhůta k nápravě poskytnutá Správce kratší než [třicet (30)] kalendářních dnů; tato lhůta k nápravě začíná běžet dnem, kdy bude Objednateli doručeno písemné upozornění Správce na prodlení s úhradou Odměny.

10.4.2 Výpověď Smlouvy ze strany Správce musí být učiněna písemně a musí být doručena Objednateli. Výpovědní lhůta činí [tři (3) měsíce] a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi Objednateli.

11.

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Nadpisy článků a odstavců:

Nadpisy článků a odstavců této Smlouvy slouží pouze pro lepší orientaci a nikoliv pro výklad jednotlivých ustanovení. Tam, kde se v této Smlouvě odkazuje na článek, odstavec či přílohu a není výslovně uvedeno jinak, myslí se tím článek, odstavec či příloha této Smlouvy.

11.2 Oznámení:

Jakákoliv Oznámení podle této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně osobně, doporučenou poštou, nebo v České republice zavedenou kurýrní službou a to na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou Smluvní strana oznámí způsobem dle tohoto odstavce 11.2 druhé Smluvní straně.

11.3 Vzdání se práv:

Pokud se kterákoliv ze Smluvních stran vzdá práva z porušení jakéhokoliv ustanovení dle této Smlouvy, nebude to znamenat ani se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoliv jiného ustanovení této Smlouvy, ani z jakéhokoliv dalšího porušení daného ustanovení Smlouvy. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoliv závazku nebo pro učinění jakéhokoliv úkonu podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu, nebo jakéhokoliv jiného závazku či úkonu. Neuplatnění nebo prodloužení s uplatněním jakéhokoliv práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

11.4 Případná neúčinnost nebo neplatnost:

Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

11.5 Úplná Smlouva:

Tato Smlouva nahrazuje všechny předchozí dohody Smluvních stran a ujednání mezi Smluvními stranami a to jak písemné, tak ústní týkající se předmětu této Smlouvy.

11.6 Změna Smlouvy:

Tato Smlouva může být doplňována nebo měněna pouze dodatky vzájemně odsouhlasenými oběma Smluvními stranami.

11.7 Počty vyhotovení:

Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž po podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami obdrží jedno (1) vyhotovení Smlouvy Objednatel a jedno (1) vyhotovení Smlouvy Správce.

11.8 Platnost a účinnost Smlouvy:

Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

12. VYMEZENÍ POJMŮ

12.1 Níže uvedené pojmy budou mít pro účely této Smlouvy uvedený význam:

"Areál"	znamená areál, který je, popř. bude tvořen objekty vybudovanými v rámci Projektu Záhřada a přilehlým prostranstvím.
"Bankovní účet Objednatele"	číslo účtu 5088662/0800 vedený u České spořitelny a.s.
"Bankovní účet Správce"	znamená bankovní účet Správce, číslo účtu 27-188144037/0100 vedený u KB a.s..
"Dům"	znamená budovu č.p. 1982, 1983, 1984, část obce Lysá nad Labem, bytový dům na pozemku parc. č. st. 3356, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na listu vlastnictví (LV) č. 3575, katastrální území Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, který je připojen k této Smlouvě jako její <u>Příloha 1</u> . Bližší popis Domu je uveden v <u>článku 1</u> .
"Jednotky"	znamená bytové a nebytové jednotky nacházející se v Domě; " Jednotkou " se pak rozumí jednotlivá jednotka.
"Nemovitosti"	znamenají společně Dům, Stavební parcelu a Související pozemky.
"Obchodní zákoník"	znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
"Odměna"	znamená částku, kterou bude Objednatel platit Správci za řádný výkon Správcovských činností; Odměna je blíže upravena v <u>článku 6</u> .
"Oznámení"	znamená jakékoliv oznámení nebo jiné podání či sdělení, které má být učiněno mezi Smluvními stranami podle této Smlouvy.
"Projekt Záhřada"	znamená developerský projekt "Sluníčková zahrada" sestávající z výstavby 13 objektů v pěti postupných etapách, která probíhá a bude probíhat v k. ú. Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, u ulice Jedličkova.
"Prohlášení vlastníka"	znamená prohlášení Prodávajícího učiněné v souladu s

	příslušnými ustanoveními Zákona o vlastnictví bytů dne 17.9.2013, kterým Objednatel určil prostorově vymezené části Domu, které se staly Jednotkami, Společnými částmi Domu a Vyhrazenými společnými částmi Domu. Kopie Prohlášení vlastníka je připojena k této Smlouvě jako <u>Příloha 2</u> .
"Smlouva"	znamená tuto smlouvu o správě, včetně veškerých jejích příloh a dodatků.
"Společenství vlastníků"	znamená společenství vlastníků, které vznikne v Domě v souladu s ustanovením § 9 Zákona o vlastnictví bytů.
"Společné části Domu"	znamená části Domu společné vlastníkům všech jednotek v Domě; Společné části Domu jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka a v <u>Příloze 3</u> .
"Správcovské činnosti"	znamenají činnosti, které souvisejí se správou, provozem a opravami Domu (včetně Společných částí Domu a Vyhrazených společných částí Domu), Halové garáže, Stavební parcely a Souvisejících pozemků, které bude Správce dle této Smlouvy vykonávat pro Objednatele; " Správcovskou činností " se pak rozumí jednotlivá Správcovská činnost. Podrobný popis Správcovských činností, včetně požadovaného rozsahu a frekvence jejich výkonu je uveden v <u>Příloze 4</u> .
"Stavební parcela"	znamená pozemek parc. č. 3356, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk, na listu vlastnictví (LV) č. 3575, katastrální území Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, který je připojen k této Smlouvě jako její <u>Příloha 1</u> .
"Vyhrazené společné části Domu"	znamenají společné části Domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek v Domě; Vyhrazené společné části Domu jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka a v <u>Příloze 3</u> .
"Zákon o vlastnictví bytů"	znamená zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.

PŘÍLOHA 1

--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ, LV č. 3575



Záhřada To je život

PŘÍLOHA 2

--

KOPIE PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA



VÝČET SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

Společnými částmi Domu jsou:

- (a) základová deska, obvodové a nosné zdivo, schodišťové a dělicí stěny, nosné stěny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, průčelí, mezibytové příčky, nenosné příčky, které nejsou v jednotkách, kročejové a tepelné izolace podlah včetně roznášecí vrstvy, úpravy dilatačních spár;
- (b) fasády, včetně zateplovacího systému, vnější parapety oken, vnější zámečnické konstrukce, zábradlí balkonů, teras, opěrných zídek a francouzských oken na fasádě, včetně zábradlí na atice Budovy;
- (c) střecha, včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování atiky, žebříky), konstrukční a izolační části střechy včetně krytiny a tepelné izolace, bleskosvod a společná televizní anténa, zámečnické konstrukce - zábradlí atiky, dělicí stěny na terasách a balkónech;
- (d) vchody a vjezdy do Budovy, zádveří a závětrí, včetně čistících ploch před vstupem a za vstupem;
- (e) schodiště, zábradlí, dveře přímo přístupné ze Společných částí Budovy (s výjimkou vstupních dveří do jednotek v Budově) a okna zajišťující osvětlení a větrání Společných částí Budovy;
- (f) chodby a místnosti nacházející se mimo jednotky v Budově včetně keramické dlažby schodišť a chodeb, informační a orientační systémy Budovy a značení únikových cest;
- (g) instalační šachty, rozvody splaškové kanalizace (její vnitřní ležaté části a stoupací vedení od odbočky na stoupacím vedení přes ležatou kanalizaci po napojení na hlavní řad veřejné splaškové kanalizace), včetně jejich odvětrání na střešní rovinu, rozvody teplé užitkové vody od uzavíracích armatur k vodoměru v jednotkách včetně vodoměru, rozvod studené pitné vody od hlavního veřejného vodovodního řadu k vodoměru studené vody v jednotkách včetně vodoměru; potrubní rozvody topení od uzavíracích armatur po vyústění ležatých i vodorovných rozvodů z konstrukčních částí Budovy včetně termoregulačních ventilů a kalorimetrů vyjma topných těles; silnoproudé rozvody elektřiny od hlavního rozvaděče po bytové rozvodnice, slaboproudé rozvody elektřiny včetně rozvaděčů až po hranici jednotky, zvonková tabla, veškeré elektrické rozvody ve Společných částech Budovy včetně instalačních předmětů, všech rozveden, rozvaděčů a prostor pro měření médií (rozvody silnoproudu končí u rozvaděče pro jednotku, slaboproudu na hranici jednotky, kanalizace u odbočky na stoupačce), vzduchotechnické jednotky na střeše, všechny svislé stoupací vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů/rekuperačních jednotek, výústků a vedení VZT v jednotkách), rozvody vody (včetně vodovodní přípojky), kanalizace (včetně kanalizační



přípojky), plynu, vytápění, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, požární rozvody, rozvody telekomunikací, a to i když jsou umístěny mimo Budovu, a to až po ventily, uzávěry a jističe, rozvody větrání a odsávání;

- (h) veškeré protipožární zabezpečení Budovy (požární vodovod, požární ucpávky, protipožární dveře, hasicí přístroje, požární hydranty apod.);
- (i) rozvody telekomunikací, domovního telefonu po hranici jednotky, hardware a software intranetu;
- (j) komín včetně příslušných součástí;
- (k) technické zařízení nainstalované ve Společných částech Budovy;
- (l) technické místnosti, úklidové místnosti, místnosti tepelné techniky, místnosti pro kočárky a sportovní potřeby;
- (m) balkony, terasy, předzahrádky (včetně přístupových schodů z terénu a jejich oplocení);
- (n) světlíková / instalační šachta;
- (o) výtahy, včetně veškerého příslušenství, výtahové šachty;
- (p) areálové oplocení;
- (q) areálové chodníky u Budovy a okapní chodníček;
- (r) přístupové rampy pro handicapované osoby ke vchodům do Budovy;
- (s) ústředny slaboproudu, místnosti s hlavním uzávěrem vody a vodoměrnou sestavou, kotelny;
- (t) prostory nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, mající plochu 1156,6 m², určené pro parkování osobních motorových vozidel, v nichž se nachází 39 garážových stání (garáž), včetně konstrukčních prvků sloužících k jejich užívání - zejména vjezdová vrata, výplně vnitřních otvorů a nenosné příčky uvnitř garáže;
- (u) plocha hřiště nacházející se na střeše garáží, mající celkovou plochu 91,8 m², včetně konstrukčních prvků sloužících k jejich užívání - zejména základy, herní prvky a dopadová plocha.

Záhřada To je život!

PŘÍLOHA 4

--

PODROBNÝ POPIS SPRÁVCOVSKÝCH ČINNOSTÍ, JEJICH POŽADOVANÝ ROZSAH A FREKVENCE VÝKONU

Správce bude vykonávat pro Objednatele následující Správcovské činnosti:

Technická a administrativní správa			
Správčovská činnost	Popis Správcovské činnosti	Frekvence	Rozsah
Zajišťování údržby a oprav Halové garáže, Společných částí Domu, Vyhrazených společných částí Domu, společných zařízení Domu, včetně Stavební parcely a Souvisejících pozemků a jejich součástí a příslušenství	<ul style="list-style-type: none">- Kontrola chodu Domu;- Dohled na provádění prací dodavateli;- Přebírání dokončených prací od dodavatelů;- Kontrola kvality a rozsahu prací dodávaných dodavateli;- Řešení závad, na které se vztahuje záruka;- Řešení havárií;- Evidence vad;- Přijímání a vyhodnocování stížností ohledně chodu Domu;- Zajišťování předepsaných revizí	[jednou týdně / měsíčně/ ročně, dle potřeby, vždy na pokyn Objednatele, apod.]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Řízení provozu Domu	<ul style="list-style-type: none">- Organizace práce a postupu osob podílejících se na výkonu Správcovských činností dle této Smlouvy;- Evidence smluv, evidence a archivace dalších podkladů souvisejících s výkonem	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy

	<p>Správcovských činností;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravidelná komunikace a jednání s vlastníky Jednotek; - Komunikace a jednání s orgány státní správy; - Komunikace a jednání s dodavateli; - Vedení dokumentace o Domě, správě a provozu, o finančním hospodaření; - [*] 		
Infrastruktura			
Správcovská činnost	Popis Správcovské činnosti	Frekvence	Rozsah
Úklid Nemovitostí	<ul style="list-style-type: none"> - Zabezpečení pravidelného čištění Společných částí Domu a Vyhrazených společných částí Domu; - Zabezpečení čištění vnějšího pláště Domu; - Generální úklid Společných částí domu 	běžný úklid 1x týdně, generální úklid společných částí domu po dohodě s Objednatelem	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Hubení škůdců	- [*]	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Péče o zeleň	- [*]	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Zajištění organizační činnosti v oblasti požární ochrany	- [*]	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy

Ekonomická a administrativní správa			
Správcovská činnost	Popis Správcovské činnosti	Frekvence	Rozsah
Účetní evidence a předpis záloh	<ul style="list-style-type: none"> - Předepisování záloh na správu Nemovitostí vlastníkům jednotek; - Vedení účetnictví podle zákona 563/91 Sb.; - Vyúčtování záloh na služby nejpozději do 30.4. roku následujícího; - [*] 	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Jednání s dlužníky	<ul style="list-style-type: none"> - Sledování splatnosti plateb; - Evidence dlužných částek; - Komunikace s dlužníky; - [*] 	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Vedení evidence vlastníků Jednotek	<ul style="list-style-type: none"> - [*] 	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy
Komerční správa			
Správcovská činnost	Popis Správcovské činnosti	Frekvence	Rozsah
Komerční správa Nemovitostí	<ul style="list-style-type: none"> - Součinnost při formulaci domovních a provozních řádů; - Formulace smluv s dodavateli; - Příprava podkladů pro vyúčtování; - Zajištění pojištění Nemovitostí, tj. uzavírání pojistné smlouvy, 	[*]	dle pokynů Objednatele a v souladu s příslušnými právními předpisy

	zajišťování včasných plateb pojistného, obstarávání plnění z pojistných událostí; - SVJ nenabývá žádných nemovitostí[*]		
--	--	--	--

NA DŮKAZ TOHO, Objednatel a Správce uzavírají tuto Smlouvu.

V Praze dne 15.7.2013

Za Objednatele:

Podpis: _____
Jméno: Ing. arch. Michal Šourek
Funkce: jednatel

V Praze dne 15.7.2013

Za Správce:

Podpis: _____
Jméno: Bc. Eva Kopecká
Funkce: jednatel