

# **SMLOUVA O OBSTARÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU ROZDĚLENÉHO NA JEDNOTKY A POZEMKU**

## **Společenství vlastníků Praha 3, Koněvova 1214**

sídlem: Koněvova č.p. 1214/89, 130 00 Praha 3 – Žižkov  
IČ: 17834708  
bankovní spojení: 255672837 / 0600  
zastoupené: výborem ve složení:  
Ing. Ondřej Marek – předseda výboru  
Ing. Petr Marek – člen výboru  
vedené: Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 21103

/ dále jen "Společenství vlastníků" /

a

## **KAROLÍNA TROJANOVÁ SÝKOROVÁ**

sídlem: Praha 1, Opletalova 923/10, 110 00  
IČ: 63095637  
DIČ: CZ7351300231  
bankovní spojení: ČSOB, a.s., Na Příkopě 18, Praha 1  
číslo účtu: 213541126/0300

/ dále jen "správce" /

/Společenství vlastníků a správce dále také jen jako "smluvní strany"/

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tuto

**smlouvu o obstarání správy společných částí  
domu rozděleného na jednotky a pozemku:**

### **I.**

**Předmět smlouvy a prohlášení smluvních stran**

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy společných částí domu čp. 1214 zapsaného na listu vlastnictví č. 1499 katastrálního úřadu Praha-město a souvisejícího pozemku (č. parc. st. 427) zapsaného na tomtéž listu vlastnictví katastrálního úřadu Praha-město, vše ulice Koněvova č.o. 89, katastrální území Žižkov (výpis z listu vlastnictví č. 1499 tvoří přílohu č. 1 smlouvy). Předmětem obstaravatelské činnosti je zejména jednání správce na základě plné moci jménem a na účet Společenství vlastníků.
2. Správce prohlašuje, že k vykonávání činností specifikovaných v této smlouvě je oprávněn dle platných zákonů České republiky a splňuje všechny předpoklady pro vykonávání činnosti správce (živnostenské oprávnění vydané 05. 02. 1996 správce tvoří přílohu 2 smlouvy).
3. Správce prohlašuje, že není plátcem DPH.
4. Signatáři této smlouvy za Společenství vlastníků prohlašují, že uzavření této smlouvy je v souladu s platnými stanovami Společenství vlastníků.
5. Správce je odpovědný za výkon své činnosti. V této souvislosti správce prohlašuje, že má k datu podpisu této smlouvy uzavřeno platné pojištění odpovědnosti z podnikatelských rizik.
6. Správce dále prohlašuje, že má k datu podpisu této smlouvy uzavřeno platné pojištění realitního zprostředkovatele dle §7 zákona č. 39/2020Sb. a že splňuje i ostatní podmínky předepsané zákonem o realitním zprostředkování (ZRZ).

## **II. Oprávnění správce**

1. Správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem Společenství vlastníků:
  - a) obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi,
  - b) úkonům ve stavebním a jiném řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci,
  - c) poskytování služeb spojených s užíváním jednotek,
2. V rozsahu oprávnění podle odst. 1 tohoto článku je správce oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv (smlouvy o dílo, o opravě věci, o kontrolní činnosti, kupní smlouvy na dodávky vody, pojištění objektu, apod.) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
3. Kromě výše uvedených oprávnění provádí správce jménem Společenství vlastníků na jeho účet další činnosti, ke kterým bude na požádání vybaven zvláštní plnou mocí. Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
4. Finanční limit opravňující správce uzavírat v jednotlivých případech smlouvy a jednat jménem Společenství vlastníků je stanoven částkou 30.000,00 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých); od této výše je třeba písemného souhlasu statutárního orgánu Společenství vlastníků. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech.

## **III. Povinnosti správce**

1. Správce je v oblasti **provozně-technické** povinen:

- a) provádět minimálně 1x měsíčně vizuální kontrolu společných prostor domu technikem,
- b) zajišťovat ve společných prostorách prostřednictvím odborných dodavatelů kontroly, zkoušky a revize technických zařízení vyplývající ze zákona v předepsaných lhůtách a zajišťovat odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi,
- c) zajišťovat prostřednictvím odborných dodavatelů NON STOP havarijní službu pro řešení neodkladných havárií vyžadujících okamžitý servisní zásah,
- d) zajišťovat odstranění nahlášených havárií,
- e) zajišťovat na základě vlastního zjištění nebo požadavků výboru či shromáždění běžné opravy a údržbu společných částí domu,
- f) zajišťovat velké opravy a rekonstrukce společných částí domu (nutný souhlas či požadavek výboru či shromáždění),
- g) zajišťovat 2x ročně (před a po zimním období) základní údržbu čistících kusů svodů dešťové vody (čištění gajgrů),
- h) zajišťovat prostřednictvím odborných dodavatelů 1x ročně odečet vodoměrů v domě,
- i) zajistit prostřednictvím odborného dodavatele PENB – povinný průkaz energetické náročnosti budovy,
- j) umístit ve společných prostorách domu a taktéž na čelní fasádě domu štítek informující o kontaktní adrese a telefonu správce.

2. Správce je v oblasti **ekonomiky a účetnictví** povinen:

- a) zpracovávat a řádně vést účetnictví společenství vlastníků dle platných právních předpisů, zejména dle zákona o účetnictví (na základě dokladů, které budou správci předány společenstvím a dokladů, které má správce k dispozici),
- b) zpracovávat roční uzávěrku a vyúčtování srážkové a zálohové daně z příjmu. Pokud je společenství povinno podávat daňové přiznání, správce je povinen vypracovávat toto daňové přiznání k dani z příjmů.
- c) zpracované účetní výsledky podávat v tištěné či elektronické podobě v řádných termínech na příslušné státní úřady a instituce dle platných zákonů (Finanční úřady, rejstřík u Městského soudu, atd.).
- d) zajišťovat obsluhu bankovního účtu společenství (úhrady plateb, zpracování odechozích i příchozích plateb, jejich evidence, zpracování výpisů, atd.)

3. Správce je v oblasti **evidence a administrativy** povinen:

- a) vytvářet a vést evidenci vlastníků (výpočtové listy, evidence plateb, evidence a upomínání dlužníků z řad vlastníků),
- b) vytvářet a vést evidenci domu (evidence základních dokumentů, evidence smluv s dodavateli energií a služeb, výběr těchto dodavatelů a kontrola dodávek),
- c) archivovat po nezbytně nutnou dobu (zpravidla po dobu tří let včetně aktuálního kalendářního roku) následující dokumentaci vztahující se ke společenství, ke společným

- částem domu a k jednotlivým jednotkám: revizní zprávy a protokoly o provedených revizích a kontrolách, výpočtové listy, roční vyúčtování služeb a účetní doklady,
- d) umožnit na požádání členům výboru nahlédnout do evidence veškerých dokladů,
  - e) předávat orgánům společenství neaktuální a pro správce nepotřebnou dokumentaci (zejména účetnictví), která se vztahuje k ukončeným minulým obdobím (zpravidla dokumentaci starší dvou let včetně aktuálního kalendářního roku),
  - f) minimálně 1x ročně v elektronické či tištěné podobě předávat či zasílat výboru společenství za dané období následující výsledky: přehled vynaložených nákladů od posledního známého přehledu nákladů, stavy účtů a přehled dlužníků z řad vlastníků s vyčísleným zůstatkem dluhu,
  - g) pravidelně 1x ročně provádět vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a to způsobem podrobně specifikovaným ve smlouvě.
4. Správce je povinen vykonávat veškeré činnosti, k nimž se zavázal v této smlouvě, s odbornou péčí a při respektování oprávněných zájmů společenství a vlastníků. Je povinen jednat podle pokynů zvolených orgánů společenství ve všech případech, kdy takové pokyny byly písemně vydány a počínat si tak, aby nedošlo k materiální ani jiné škodě nebo poškození práv společenství a vlastníků.

#### **IV. Povinnosti Společenství vlastníků**

1. Společenství vlastníků je povinno oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit správce a umožnit jejich provedení. V opačném případě Společenství vlastníků odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je každý vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotek. V opačném případě vlastník odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Společenství vlastníků jakož i každý vlastník je povinen oznámit správci domu každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, zejména změnu v počtu členů domácnosti, a to do 30 dnů od jejího vzniku.
4. Společenství vlastníků je povinno prostřednictvím statutárního orgánu převzít na vyzvání od správce archivní a neaktuální dokumentaci. Zejména dokumentaci specifikovanou v čl. III. odstavci 3. písm. e) této smlouvy. V případě, že statutární orgán Společenství vlastníků nepřevzme ani po opakované výzvě tuto dokumentaci, Společenství vlastníků vysloveně souhlasí s tím, že dokumentaci starší 4 let správce skartuje.
5. Práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči sobě navzájem upravuje Nový občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a stanovy přijaté Společenstvím vlastníků.

#### **V. Úhrada nákladů, zálohy, vyúčtování**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni podle zákona přispívat na náklady spojené se správou domu a náklady na služby spojené s užíváním jednotek a Společenstvím vlastníků schválený

příspěvek do fondu oprav, případně dalších plateb. K tomuto účelu je zřízen bankovní účet na jméno Společenství vlastníků Koněvova 1214 u u: Moneta Money Bank, a.s., č.ú 255672837 / 0600, na který vlastníci jednotek skládají pravidelné měsíční předpisy výše uvedených plateb. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu provádění úhrad nákladů: k účtu Společenství je správci zřízen přístup a podpisový vzor tak, aby mohl řádně a v termínech splatnosti hradit dodavatelské faktury za poskytnuté služby. Správce bude zadávat jím připravené příkazy k úhradě. Správce bude dále obsluhovat bankovní účet tak, aby mohl řádně vést účetnictví společenství (kontrolovat veškeré platby, stahovat výpisy, atd.). Tento systém může být v budoucnu upraven nebo změněn po dohodě smluvních stran.

2. Správce může v průběhu roku provést změnu výše měsíčních záloh na úhradu nákladů služeb spojených s užíváním jednotek, je-li pro to důvod vyplývající z nedostatečné výše těchto záloh, ze změny výše záloh stanovených dodavateli služeb nebo ze změny rozsahu či kvality poskytované služby. Měsíční zálohy na opravy a udržování společných částí domu (fond oprav) může správce domu změnit jen na základě rozhodnutí Společenství vlastníků jednotek, které přijalo shromáždění vlastníků jednotek.
3. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu) platí členové společenství k 15. dni běžného měsíce v částkách stanovených správcem na účet společenství.
4. Správce domu vyúčtuje vlastníkům jednotek náklady na služby spojené s užíváním jednotek v domě jedenkrát ročně. V případě, že správce obdržel od dodavatelů služeb všechny potřebné doklady k vyúčtování, je povinen vyúčtování provést bez zbytečného odkladu, nejpozději však vždy k 30.4. následujícího roku, jak ukládá zákon.
5. O způsobu hrazení a rozúčtování jednotlivých nákladů na služby rozhodlo společenství vlastníků. Náklady a služby (jako např. elektřina společných prostor, voda a odvádění odpadních vod, komunální odpad a jeho odvoz, teplo a teplá voda, provoz a servis výtahů, úklid a údržba zeleně, opravy, správa a účetnictví, pojištění, daň a další) budou rozúčtovány mezi vlastníky dle případného rozhodnutí shromáždění vlastníků a dle platné legislativy (zejména dle zákona č. 89/2012Sb. – Nový Občanský Zákoník a dle zákona č. 67/2013Sb. – Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty).
6. Správce bude při vyúčtování služeb postupovat podle pravidel schválených shromážděním společenství vlastníků a podle platných zákonů a předpisů. Společenství vlastníků si je vědomo skutečnosti, že předpisy a právní řád České republiky je nadřazen rozhodování výboru nebo shromáždění.
7. Pro reklamace a opravy vyúčtování je stanovami společenství stanovena reklamační lhůta. Reklamační lhůta k vyúčtování končí 30 dnů po jeho doručení vlastníkov, nejpozději však 2 měsíce po jeho vystavení. Po uplynutí této lhůty nelze vyúčtování reklamovat. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období. Kterýkoliv přeplatek člena společenství vyplývající z ročního vyúčtování bude použit na úhradu kteréhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto člena.

## **VI. Odměna správce**

1. Odměna správce je touto smlouvou dohodnuta takto:

5230,- Kč	měsíčně za správu (dle čl. III., odst. 1, 2 a), 2 d) a 3 této smlouvy) za nemovitost jako celek.
2000,- Kč	ročně za účetní závěrkové operace (dle čl. III., odst. 2 b) a 2 c) této smlouvy) za Společenství jako celek.

2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy je ke dni podpisu v domě celkem 12 bytových, 2 nebytové jednotky, 1x nebytová jednotka (půda) a 4 garáže. Dohodnutá odměna správce je rozložena následovně: bytová jednotka – 320 Kč/měs, nebytová jednotka (101 a 107) – 320 Kč/měs, garáže (jednotka 103, 104, 105 a 106) + půda (jednotka 102) – 150 Kč/měs.
3. Odměna správce společně s úhradou výdajů specifikovaných v čl. VI. odst. 4 je splatná vždy do každého 15. dne následujícího měsíce, za který se odměna platí.
4. Pro případ prodlení Společenství vlastníků s úhradou faktur za položky specifikované v čl. VI. odst. 1. a 5. Společenství vlastníků vysloveně souhlasí s tím, že v případě nezaplacení ve lhůtě splatnosti je správce oprávněn účtovat 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Odměna správce nezahrnuje výdaje na správní poplatky, kolky, poštovné, opravy a údržbu, úklid, služby zajišťované dodavateli a ostatní finanční náklady odsouhlasené Společenstvím vlastníků nebo plynoucí z platných předpisů, z této smlouvy, související s výkonem povinností správce podle této smlouvy. Tyto náklady jsou fakturovány příslušnými dodavateli přímo Společenství vlastníků nebo je správce přefakturuje Společenství vlastníků společně s odměnou dle čl. VI., odst. 1 této smlouvy.
6. Správce má právo, po dohodě se Společenstvím vlastníků, každoročně valorizovat svou odměnu koeficientem odpovídajícím míře inflace v minulém kalendářním roce zveřejněné Českým statistickým úřadem. Valorizace se případně uskuteční vždy k 1.4. příslušného roku, nejdříve však k 1.4.2024.

## **VII. Platnost smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran ke sjednanému dni nebo výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi jedné ze stran.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že případné závazky či pohledávky vzniklé v souvislosti s touto smlouvou a přetrvávající po jejím ukončení, vzájemně vyrovnají do 30 kalendářních dnů od ukončení smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

5. Smluvní strany se dohodly, že správce bude obstarávat správu podle této smlouvy od 1.1.2023.

## VIII.

### Zpracování a ochrana osobních údajů, směrnice GDPR

1. K plnění závazků správce domu dle této smlouvy poskytuje Společenství vlastníků správci následující osobní údaje:
  - a) vlastníků jednotek v budově č. p. 1214, k.ú. Žižkov, a to: jméno a příjmení, datum narození, bydliště, telefonní a e-mailové kontaktní spojení, akademický titul, bankovní spojení, podpis
  - b) nájemců jednotek v budově č. p. 1214, k.ú. Žižkov, a to: jméno, datum narození, bydliště, telefonní a e-mailové kontaktní spojení, bankovní spojení, podpis
  - c) ostatních osob přihlášených k užívání jednotek v budově č. p. 1214, k.ú. Žižkov: jméno, datum narození, bydliště.
2. Společenství vlastníků prohlašuje, že je oprávněno na základě právního předpisu případně na základě souhlasu či na základě jiného právního titulu k poskytnutí osobních údajů osob specifikovaných v odst. 1 tohoto článku (dále také jako „subjekty údajů“).
3. Smluvní strany činí nesporným, že správce poskytnuté osobní údaje bude zpracovávat výlučně pro účely plnění této smlouvy o správě (zejména pro vystavení předpisu, evidence a vyúčtování pravidelných plateb spojených s užíváním jednotek včetně úhrad za služby spojené s užíváním jednotek; vedení účetnictví společenství; informování o výkonu správní činnosti; k plnění dalších správních činností uvedených v čl. II, III této smlouvy atd.). Zpracováním osobních údajů se rozumí zejména jejich shromažďování, ukládání na nosiče informací, používání, třídění, kombinování či likvidace s využitím manuálních a automatizovaných prostředků.
4. Správce se zavazuje, že osobní údaje poskytnuté na základě této smlouvy budou zpracovány v rozsahu nutném pro naplnění účelu této smlouvy a po dobu nutnou k jeho dosažení nebo po dobu přímo stanovenou právními předpisy.
5. Společenství vlastníků uděluje správci souhlas, aby poskytnuté osobní údaje poskytl dále ke zpracování dalším osobám, vždy však výlučně za účelem plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.
6. Správce se zavazuje:
  - zajistit, že osobní údaje budou zpracovány vždy v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 (dále jen „Nařízení“) a zákonem o zpracování osobních údajů č. 101/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOÚ“), aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněnému přenosu nebo k jinému neoprávněnému zpracování nebo zneužití poskytnutých osobních údajů;
  - zavést technická, organizační, personální a jiná vhodná opatření, aby zpracování bylo prováděno v souladu s Nařízením a ZOÚ;
  - zajistit, že jeho zaměstnanci a další pracovníci zapojení do zpracování budou zpracovávat osobní údaje pouze za podmínek a v rozsahu odpovídajícím plnění dle uzavřené smlouvy;

- splnit ohlašovací povinnosti v případě porušení zabezpečení zpracovávaných osobních údajů;
  - zachovávat mlčenlivost o poskytnutých osobních údajích.
7. Společenství vlastníků je povinno poskytnout správci veškerou součinnost nezbytnou k usnadnění zpracování osobních údajů dle této smlouvy. Společenství vlastníků se zavazuje zajistit, že poskytnuté osobní údaje budou po dobu trvání této smlouvy aktuální a pravdivé. Společenství vlastníků odpovídá za splnění informační povinnosti (poučení) o právech subjektů údajů v souvislosti s ochranou osobních údajů.

## **IX. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními zákonů, ve znění platných změn a doplnění těchto zákonů.
2. Smluvní strany se zavazují, že případné spory, do kterých se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešit přednostně dohodou.
3. Jako osoby kompetentní k řešení operativních otázek a projednávání veškerých záležitostí týkajících se správy domu účastníci určují:
  - za správce:  
Karolína Trojanová Sýkorová, Miriam Hladilová  
tel.: 603 528 262, 608 935 597  
[karolina.sykorova@seznam.cz](mailto:karolina.sykorova@seznam.cz), popř.: [spravakts@gmail.com](mailto:spravakts@gmail.com)
  - za Společenství vlastníků:  
Ing. Ondřej Marek – předseda výboru  
tel.: 603 453 631, [ondrej\\_marek@icloud.com](mailto:ondrej_marek@icloud.com)  
Ing. Petr Marek – člen výboru  
tel.: 603455203, [email: petr7marek@gmail.com](mailto:petr7marek@gmail.com)
4. Smluvní strany se dohodly, že pro vzájemnou komunikaci budou vzájemně uznávat korespondenci e-mailovou z e-mailových adres uvedených v předcházejícím bodě.
5. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2.
7. Právoplatní zástupci smluvních stran podepisují tuto smlouvu po důkladném seznámení s jejím obsahem a svými podpisy stvrzují svou svobodnou a vážnou vůli smlouvu uzavřít.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý účastník smlouvy obdrží po jednom stejnopise smlouvy.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti ke dni 1.1.2023

V Praze dne 19. 12. 2022



.....  
za Společenství vlastníků  
Ing. Ondřej Marek – předseda výboru  
Ing. Petr Marek – člen výboru

.....  
za správce  
Karolína Trojanová Sýkorová