

Smlouva o správě nemovitosti č.01/2022

Smluvní strany

1. Obec Hraběšice

zastoupená : Davidem Maliňákem, starostou obce

se sídlem : Hraběšice ..., 788 15 Hraběšice

IČO : 00635928

bankovní spojení : Česká spořitelna a.s.

číslo účtu : 1905614319/0800, (CZ64 0800 0000 0019 0561 4319)

ID datové schránky : zupazd4

(dále též „vlastník“)

a

2. [REDAKCE]

se sídlem : Hraběšice [REDAKCE]

IČO :

bankovní spojení :

e-mailová adresa : [REDAKCE]

(dále též „správce“)

uzavřely tuto smlouvu

I.

Předmět plnění

1.1 Správce se touto smlouvou zavazuje, že bude pro vlastníka s péčí řádného hospodáře zabezpečovat:

- úplnou správu, údržbu a zajištění provozu objektu Kláštera v Hraběšicích (na st.parcele č. 104 v k.ú. Hraběšice), bližše specifikovaného zákresem na snímku pozemkové mapy, který je přílohou č. 1 této smlouvy - dále též „Klášter“ nebo „spravovaná nemovitost“ - výkon práv a povinností vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a jednostranných i vícestranných právních aktů ke Klášteru spočívajících v právních jednáních jménem správce, v praktických činnostech, nebo v právních jednáních, k nimž musí být správce vlastníkem zmocněn a pouze v rámci takového zmocnění. Správce je povinen neprodleně informovat vlastníka a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, jestliže jí je k zabezpečení výkonu práv a povinností vlastníka zapotřebí. Správce je při plnění shora uvedených povinností povinen zejména:

A.

Zajistit provoz Kláštera pro účely ubytování dle provozního řádu schváleného Obcí Hraběšice, který je přílohou č. 2 této smlouvy. V případě jeho novelizace nebo nahrazení má správce povinnosti podle

tohoto nového provozního řádu od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž mu nový provozní řád byl prokazatelně doručen.

B.

Přijímat opatření ke zjištění identity osob, které způsobily škodu na Klášteře či v jeho okolí.

C.

Zajistit správu Klášteřa, a to:

1. trvalou kontrolu technického stavu spravované nemovitosti a včasné zajišťování revizí uložených platnými právními předpisy včetně technických norem,
 2. pravidelný úklid včetně praní povlečení a drobnou údržbu (dle přílohy č. 3 smlouvy) a běžné opravy spravované nemovitosti,
 3. běžný provoz spravované nemovitosti, archivaci účetních dokladů vzniklých při plnění této smlouvy a jejich pravidelné předávání účetní obce Hraběšice (min. jednou měsíčně),
 4. veškerá jednání s třetími osobami a orgány nezbytná v souvislosti se správou spravované nemovitosti,
 5. vedení administrativní a technické dokumentace spravované nemovitosti, zejména pak knihy ubytovaných a plánu ubytování, včetně archivace, pokud taková dokumentace byla správci předána nebo jím pořízena,
 6. vybavení a provozuschopný stav spravované nemovitosti dle právních předpisů na náklady vlastníka,
 7. pravidelnou kontrolu a veškeré nezbytné úkony a činnosti potřebné k ochraně spravované nemovitosti,
 8. shromažďování, třídění a odvoz odpadu na místo k tomu určené vlastníkem v obci Hraběšice
 9. zajištění čistoty a pořádku v objektu Klášteřa a v jeho okolí včetně zimní údržby (dle přílohy č. 4 smlouvy)
 10. Zajištění maximální obsazenosti Klášteřa (kapacity je 20 míst) s minimálními náklady dle platného ceníku, který je přílohou č. 5 smlouvy. V případě jeho novelizace nebo nahrazení má správce povinnosti podle tohoto nového provozního řádu ode dne uvedeného v tomto novém ceníku.
- 1.2 V případě zjištění potřeby jiných oprav než uvedených v bodě 1.1. C. 2. Je správce povinen vlastníka o takové potřebě bez zbytečného prodlení informovat.

II.

Ustanovení o plné moci

2.1 Správce bude jménem vlastníka na základě uděleného zmocnění jednat ve správních řízeních, do kterých by ohledně spravované nemovitosti vstupoval sám vlastník, vyjma řízení, kterými by byla dotčena vlastnická, nebo jiná majetková práva vlastníka a řízení vedoucích ke změnám v užívání spravované nemovitosti.

III.

Zvláštní ustanovení

- 3.1 Správce je při výkonu činnosti povinen postupovat s potřebnou odbornou péčí a dbát při tom všech zájmů vlastníka, které mu jsou nebo musí být známy. Je povinen se řídit pokyny vlastníka a oznámit mu všechny okolnosti, které mohou mít na obsah těchto pokynů vliv. V případě pochybností o obsahu pokynu je správce povinen vyžádat si písemné stanovisko vlastníka. Od pokynů vlastníka se může odchýlit jen tehdy, je-li nezbytné v zájmu vlastníka, nemůže-li včas obdržet nebo neoddrží, ačkoliv jej vyžádal, jeho souhlas.
- 3.2 Pokud z písemných pokynů vlastníka týkajících se obstarání konkrétní záležitosti nevyplyne něco jiného, může správce splnění některých svých povinností svěřit třetí osobě. Učiní-li tak, odpovídá, jako by záležitost obstarával sám. Tyto služby, povinnosti nesmí vykonávat zaměstnanci vlastníka. 3.3 Věci pořízené správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, přecházejí do majetku vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 3.4 Správce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkově nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho obstaravatelské činnosti podle této smlouvy, pokud tak již neučinil. Rámec limitů případného pojištění musí odpovídat minimálně hodnotě svěřené věci. Pojistná smlouva zodpovědností bude sjednána na období pokrývající lhůty dle článku 6.1 a bude přílohou této smlouvy.
- 3.5 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou.
- 3.6 Pojem spravovaná nemovitost nebo Klášter se v této smlouvě rozumí nemovitost touto smlouvou svěřena správci do správy a veškeré její vybavení.
- 3.7 Likvidace spravovaného majetku je správce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka.
- 3.8 Změny na spravovaném majetku, s výhradou drobné údržby a běžných oprav, a stavů vyžadující okamžitý zásah vylučující jeho předchozí obstarání, je správce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka.
- 3.9 Správce nesmí přeprodávat plnění svých úplných správcovských povinností (kompletně dle této smlouvy) třetí osobě. Toto se nevztahuje na ustanovené bodu 3.2 této smlouvy.
- 3.10 Klášter bude předán správci k zahájení činnosti na základě předávacího protokolu, jehož součástí bude odečet hodnot elektroměru a vodoměru a kompletní aktualizovaný seznam inventarizovaného majetku – vybavení k datu předání.
- 3.11 Při ukončení činnosti správce, smluvního vztahu převezme vlastníka od správce Klášter pouze po řádné a úplné kontrole objektu na základě přijímacího protokolu s uvedením kompletního stavu ad bod 3.10.
- 3.12. V případě pronájmu delšího než 30 dní, je správce povinen si vyžádat předem souhlas vlastníka.

IV.

Odměna správce

4.1 Odměna za veškeré činnosti vykonávané dle této smlouvy je stanovena ve výši 30 % ze zisku, stanoveným podle výsledku hospodaření kromě odpisů (viz. příloha č.6 - závazný formulář pro stanovení zisku) V případě ztráty za dané čtvrtletí bude tato převedena do dalšího čtvrtletí, resp. bude o tuto ztrátu snížen základ pro výpočet odměny správce v následujícím čtvrtletí. Výsledek hospodaření se bude zpracovávat čtvrtletně a bude vždy posouzen a odsouhlasen zastupitelstvem pro možné stanovení odměny. Vlastník tento aktuálně doplněný závazný výkaz zpracuje vždy do 3. pracovního dne následujícího po uplynutí každého kalendářního čtvrtletí a ten předá správci jako podklad k fakturaci. V případě, že správce bude mít pochybnost o správnosti výpočtu, zašle své připomínky neprodleně vlastníkově, který je prověří a v případě oprávněnosti tento upraví a nechá přeprojednat, odsouhlasit zastupitelstvem.

4.2 Odměna Správce je splatná čtvrtletně pozadu na základě faktury. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu včetně přílohy (podkladu pro vyúčtování zaslaném vlastníkem), musí být Vlastníkovi doručena do 10 dne v měsíci následujícím po uplynutí daného kalendářního čtvrtletí a je splatná do 15 dnů od doručení.

4.3 Vlastník je oprávněn fakturu vrátit bez zbytečného odkladu po jejím doručení v případě, že bude obsahovat nesprávné údaje nebo bude neúplná. Správce je povinen odstranit nesprávné údaje či doplnit chybějící údaje. Lhůta splatnosti začne plynout dnem doručení opravené faktury Vlastníkovi.

V.

Smluvní pokuty

5.1 V případě vzniklé škody zaviněné správcem porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo obecně právních předpisů zaplatí správce vlastníku smluvní pokutu ve výši 90 % vzniklé škody

5.2 Smluvní pokuty jsou splatnými do 7 dnů po jejich vyúčtování a platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinností nebo odstranit závadný stav. Jednotlivé smluvní pokuty obstojí vedle sebe. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

VI.

Doba platnosti smlouvy a ustanovení o ukončení smlouvy

6.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2022. do 30.4.2023. V případě, že nedojde do 31.1.2023 k výpovědi dle článku 6.2. nebo 6.3. této smlouvy, smlouva se automaticky prodlužuje o další 1 rok. Takto bude postupováno i v dalších letech.

6.2 Po dobu trvání této smlouvy může každá ze smluvních stran smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpověď musí být písemná a výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6.3 V případě, že správce přes písemné upozornění vlastníka na možnost odstoupení zaslané správcem poté, co porušil své povinnosti vyplývající z této smlouvy, v přiměřené lhůtě závadný stav neodstraní,

nebo do šesti měsíců od doručení takového upozornění opět porušil povinnost vyplývající z této smlouvy (nemusí jít o porušení povinnosti téhož druhu), může vlastník od této smlouvy s účinností ex nunc odstoupit.

6.4 Tato smlouva dále zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby,
- b) odstoupením v souladu s právními předpisy

6.5 Správce je povinen ke dni zániku této smlouvy předat vlastníku veškerou existující dokumentaci týkající se spravované nemovitosti.

6.6 Strany vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Obce Hraběšice usnesením č. 4 ze dne 6.5.2022, které je nedílnou součástí této smlouvy.

7.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

7.3 Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

7.4 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené obcí Hraběšice, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Údaji o smluvních stranách se u fyzických osob rozumí zejména údaj o jménu, příjmení, datu narození a místě trvalého pobytu.

7.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.6 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Vlastník a jeden Správce.

7.7 Sjedná se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti. Správce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy zřídit datovou schránku za účelem komunikace s obcí v rámci této smlouvy.

7.8 Smluvní strany se zavazují dodržovat příslušná ustanovení zákona o ochraně osobních údajů (GDPR).

7.9 Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

7.10 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 8.5.2022.

V Hraběšicích dne: 8.5.2022

[redacted]
za vlastník

David Malinák, starosta

OBEC HRABĚŠICE
HRABĚŠICE 50
773 415 275
3815 Velké Losiny
IČO: 006 35928

[redacted]
správce

[redacted]
Vladimíra Reslerová, místostarostka