

Smlouva **o správě majetku**

Vzor smlouvy o správě pronajímaného majetku
Rentodo — pojištění nájmu a správa plateb

DOKUMENT

Smlouva o správě majetku

SMLUVNÍ STRANY

Klient a Poskytovatel služeb

PŘÍLOHY

4 přílohy k této smlouvě

Tento dokument je vzorem. Před podpisem doplňte vyznačené údaje a nechte si smlouvu zkontrolovat.

SMLUVNÍ STRANY

Smlouva o správě majetku

uzavřená mezi:

Klient

JMÉNO, PŘÍJMENÍ / NÁZEV FIRMY

Zájemce s.r.o.

TRVALE BYTEM / SE SÍDLEM

RODNÉ ČÍSLO / IČO

ZAPSÁN(A) V

ZASTOUPEN(A)

TEL. / E-MAIL

Poskytovatel služeb

SPOLEČNOST

SE SÍDLEM

IČ

ZAPSÁNA V

ZASTOUPENA

TEL. / E-MAIL / ID DS

(dále jen „Klient“) · (dále jen „Poskytovatel služeb“)

Pro účely této smlouvy se Klient a Poskytovatel služeb souhrnně nazývají „smluvní strany“.

ČLÁNEK I.

Definice

- **„Nájemník“** — každá osoba, která uzavřela smlouvu o pronájmu s Klientem na byt popsany v článku III.
- **„Pronajímatel“** — společnost Zájemce s.r.o. zapsaná / Klient zapsaný jako vlastník bytu, jak je popsáno v článku III.
- **„Nemovitost“** — byt(y) popsany v článku III.
- **„Sdružení vlastníků“** — právnická osoba sestávající z Nájemníků v rámci nemovitosti, jak je definováno v § 9 a násl. zákona č. 72/1994 Sb.

ČLÁNEK II.

Zastoupení smluvních stran

1. Zástupci smluvních stran uvádějí, že si nejsou vědomi žádných překážek právní či reálné povahy, které by jim bránily v uzavření nebo plnění této Smlouvy.
2. Zástupci uvedení v této Smlouvě prohlašují, že mají zákonné právo podpisu jménem svých firem / svým.

ČLÁNEK III.

Předmět této Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je správa pronajímaného majetku / nemovitosti – jednotky č. 11/1, adresa (dále jen „pronajímaný majetek“).
2. Poskytovatel služeb bude Klienta při správě pronajímaného majetku zastupovat na základě této smlouvy.
3. Vybavení a příslušenství pronajímaného majetku je specifikováno v předávacím protokolu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Klient se tímto zavazuje, že bude při správě pronajímaného majetku dávat pokyny pouze a výlučně Poskytovateli služeb.
5. **Klient tímto zplnomocňuje Poskytovatele služeb ke všem jednáním souvisejícím s přepisem a změnou dodavatelů energií.**
6. **Klient tímto zplnomocňuje Poskytovatele služeb ke všem jednáním souvisejícím s podpisem nájemní/podnájemní smlouvy se zájemcem, přičemž Klient nejdříve písemně odsouhlasí znění nájemní/podnájemní smlouvy.**

ČLÁNEK IV.

Platby a poplatky

1. Smluvní strany se dohodly, že Klient bude platit Poskytovateli služeb částku ve výši 10 % / 15 % z celkové ceny pronájmu, tato částka se určuje z nájemní smlouvy uzavřené s Nájemníkem a bude automaticky hrazena / stržena z nájemného. K těmto uhrazeným platbám vystaví Poskytovatel služeb účetní doklady pro potřeby daňového účetnictví Klienta.
2. Pokud není v bytě žádný Nájemník nebo není vybráno žádné nájemné, nebude účtován žádný poplatek, ale i nadále budou prováděny obvyklé činnosti za účelem výkonu běžných povinností Pronajímatele, platby poplatků za služby, kontakt s účetním týmem, změna smluv na dodávku elektřiny apod., přesměrování pošty, komunikace s divizí pronájmů apod.
3. Poskytovatel služeb se zavazuje platit Klientovi měsíčně příjmy z pronájmu oproštěné od poplatků za poskytování služeb dle Článku IV, bod 1, včetně stanovených záloh na energie a služby, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce, a to na účet Pronajímatele, č. účtu 11111111/111, vedený u XXXX a.s.
4. Zálohy na spotřebu energií (voda, elektrická energie, vytápění, poplatky za služby) budou hrazeny Poskytovatelem služeb. Obě strany se následně zavazují provést vzájemné vypořádání takto vzniklých pohledávek. Vzájemné vyrovnání bude provedeno nejpozději do 10 dnů od předání vyúčtování nebo ukončení platnosti této Smlouvy.
5. V případě zvýšení či snížení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je Pronajímatel oprávněn požadovat zvýšení zálohy na služby, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. Pronajímatel je povinen předložit nájemci aktuální rozpis dokladující tuto změnu výše měsíčních záloh na služby.
6. Jiné služby (zejm. rozhlasové a televizní vysílání, internet a další) nejsou v zálohách obsaženy a Poskytovatel služeb / Nájemník je povinen / oprávněn si je zajistit vlastním jménem a na vlastní náklady nad rámec sjednaných záloh.
7. Pronajímatel nevyžaduje od Poskytovatele služeb zaplacení kauce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Při získání nového Nájemníka pro Klienta bude účtován administrativní poplatek za pronájem, ve výši 2 500,- Kč, přičemž tento poplatek lze nárokovat maximálně 2× za rok.

ČLÁNEK V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Poskytovatel služeb musí zajistit, aby havarijní služby byly jeho/jejím Nájemníkům přístupné 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, v českém jazyce.
2. Poskytovatel služeb je povinen dodržovat všechny termíny uvedené v této Smlouvě ohledně reakce na požadavky údržby ze strany Nájemníka.
3. Poskytovatel služeb musí zajistit, aby údaje, činnosti a kontakty s Nájemníkem byly náležitě archivovány, elektronicky (např. v podobě e-mailové komunikace), nebo písemně.
4. Poskytovatel služeb je povinen v případě nepronajaté nemovitosti usilovně vyhledávat a snažit se získat nájemníka v co nejbližším a nejkratším termínu, přičemž Poskytovatel služeb bude nemovitost nabízet k pronájmu za takovou výši nájmu, kterou předem odsouhlasil Klient.
5. Poskytovatel služeb je povinen na žádost Klienta umožnit na vyžádání prohlídku bytu za účelem kontroly.
6. Po skončení smluvního vztahu pořídí smluvní strany zápis o předání a převzetí předmětu nájmu, který podepíše vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci.
7. Klient je povinen zajistit pojištění nemovitosti do 1 měsíce od podpisu této Smlouvy.

ČLÁNEK VI.

Popis poskytovaných služeb

1. Poskytovatel služeb v zastoupení Klienta zajistí Nájemníkovi bydlícímu v dané nemovitosti možnost využít jeho služeb v běžných pracovních hodinách.
2. Poskytovatel služeb v zastoupení Klienta zajistí/zprostředkuje Nájemníkovi služby spojené s užíváním bytu:
 - a) *Služby zámečníka prostřednictvím AXA pojištění.*
 - b) **Technická asistence 24/7 (zajištění a zaplacení oprav) prostřednictvím AXA pojištění.**
 - c) *Nulová kauce prostřednictvím AXA pojištění.*
3. Poskytovatel služeb v rámci plnění této Smlouvy zajistí pro Klienta:
 - a) *Prověření bonity Nájemníka.*
 - b) **Právní asistence 24/7 (pomoc při řešení problémů s neplacením až do vyřešení celé záležitosti) prostřednictvím AXA pojištění.**
 - c) **Pojištění Nájemníkem způsobených škod prostřednictvím AXA pojištění.**
 - d) *Pojištění placení nájmu (finanční ztráty) prostřednictvím AXA pojištění.*
 - e) Každoroční zvýšení nájemného uvedeného v nájemní smlouvě o procento míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem.
 - f) Zastoupení Pronajímatele ve všech záležitostech údržby nahlášených nájemci.
 - g) Odečty spotřeby energií, pokud je to relevantní.
 - h) Kontrola dodržování všech domácích pravidel, zejména udržování veškerých protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů, dodržování nočního klidu, zásad občanského soužití, neznečišťování bytu ani společných prostor, respektování sousedských vztahů.
 - i) Výběr a monitoring všech zálohových plateb nájemného a poplatků za služby od Nájemců.
 - j) Nastavení trvalých plateb poplatků za služby Pronajímatele.
 - k) Řízení procesu telefonních/internetových služeb včetně podpisu všech smluv, aby se zajistil hladký proces předání nemovitosti mezi starým a novým Nájemníkem.
 - l) Na žádost klienta zajištění veškerých potřebných dokladů pro účetnictví a předání ve správném formátu a včas účetním.
 - m) Výkon pravidelných zákonných kontrolních návštěv po celou dobu trvání nájemní smlouvy, a to 1× ročně.
 - n) Správa a komunikace s interní divizí pronájmů, aby proces přechodu mezi starým a novým Nájemníkem byl hladký a aby nechyběly nebo nebyly přehlédnuty platby nebo smlouvy.
 - o) Zastupování Pronajímatele na konci období pronájmu a posouzení, zda kauce může být vrácena.

- p)** Úplné posouzení stavu bytu a odečtení peněz z kauce v případě potřeby.
- q)** Všechny faktury a provedené údržbářské práce budou zálohovány a Pronajímateli snadno dostupné.
- r)** Vyúčtování energií a služeb v termínech k tomu příslušných.
- s)** V případě potřebných oprav bude předem zaslána předběžná kalkulace a po odsouhlasení bude provedena oprava.

4. Klient souhlasí s tím, aby Poskytovatel služeb poskytl osobní údaje Klienta společnosti rentodo s.r.o., IČ 289 30 819, se sídlem Dolnomlýnská 1540/19, Kunratice, 148 00 Praha 4 (dále jen „společnost rentodo“), aby případně některé ze služeb uvedených v této smlouvě byly poskytnuty prostřednictvím společnosti rentodo, pokud se pro tuto variantu Klient rozhodne po zvážení nabídky od společnosti rentodo.

Klient bere na vědomí, že Poskytovatel služeb neumožňuje sjednání služeb Rentodo jako samostatný zprostředkovatel ani vázaný zástupce podléhající dohledu České národní banky. Poskytovatel služeb na základě zájmu klienta pouze předá informace o zájmu společnosti rentodo s.r.o. Smlouvu o službách Rentodo si sjednají společnost rentodo a Klient samostatně. Za tímto účelem Klient uzavře se společností rentodo smlouvu o poskytování služeb k Nemovitosti v rozsahu balíčku, který si Klient zvolí na základě vlastní úvahy po seznámení se s produkty společnosti rentodo. Platby za tyto služby pak Klient bude provádět přímo společnosti rentodo.

Klient tedy prohlašuje, že Poskytovatel služeb v obecné rovině zjistil zájem Klienta o služby společnosti rentodo, a o případném uzavření pojistné smlouvy, resp. zájem Klienta o pojištění konkrétního pojistného nebezpečí, a Klient souhlasí s tím, aby Poskytovatel služeb tuto informaci společně s kontaktními údaji Klienta předal společnosti rentodo.

Konkrétní obsah balíčků služeb Rentodo je uveden v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

5. Další ujednání:

DALŠÍ UJEDNÁNÍ

ČLÁNEK VII.

Trvání a ukončení Smlouvy

1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu.
2. Tato Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a bude platná až do konce výpovědní lhůty zahájené na základě výpovědi jedné ze smluvních stran. Přičemž pokud Poskytovatel služeb nezajistí nového nájemníka **při Poskytovatelem doporučené ceně nájmu, tj. ____,- Kč + energie** v termínu do 3 měsíců od podpisu této smlouvy, může klient od smlouvy odstoupit.
3. Výpověď musí být zaslána vždy v písemné formě na adresu druhé smluvní strany, jak je stanoveno v této Smlouvě, a musí obsahovat datum, k němuž má platnost Smlouvy skončit. Tato lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi adresátovi a končí posledním dnem druhého kalendářního měsíce.
4. Pokud se nemovitost (pronajímaná nemovitost) prodává jiné straně a služba již není požadována, může být výpovědní lhůta po vzájemné dohodě zkrácena.

ČLÁNEK VIII.

Smluvní pokuty

1. Pokud některá ze smluvních stran nedodrží ujednání o ukončení Smlouvy sjednané v této Smlouvě a popsané v čl. VII, zaplatí fixní pokutu ve výši 15 000,- Kč + DPH.
2. Pro bližší upřesnění, pokud Poskytovatel služeb odmítne zkrátit výpovědní lhůtu popsanou v čl. VII odst. 4, musí Klientovi s okamžitou platností uhradit fixní pokutu.
3. Pro bližší upřesnění, pokud Klient neposkytne správnou délku výpovědní lhůty, jak je popsáno v článku VII této Smlouvy, Poskytovatel služeb může uložit fixní pokutu s okamžitou platností.
4. Obě smluvní strany mají 15 kalendářních dnů na uhrazení fixní pokuty druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany výslovně souhlasily s tím, že platba jakékoli pokuty podle tohoto odstavce nebude mít vliv na ostatní práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy. Zaplacení pokuty smluvní stranou tedy neruší povinnost splnit příslušný závazek, za který byla pokuta zaplacená.

ČLÁNEK IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva byla sepsána v souladu a na základě zákonů České republiky. Ustanovení § 2430 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, upravují smluvní vztahy, které nejsou výslovně upraveny touto Smlouvou nebo jsou upraveny jen zčásti.
2. Tato Smlouva byla vytvořena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno je určeno pro Klienta a jedno pro Poskytovatele služeb.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu před připojením svých podpisů řádně přečetly a souhlasí s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné diskusi v souladu s jejich svobodnou vůlí jako svobodný akt a skutek beze strachu a ne za zřetelně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.
4. V případě jakéhokoli sporu v důsledku nebo ve spojení s touto Smlouvou se smluvní strany zavazují nejprve řešit tento spor smírně. Jakýkoli spor, který nelze vyřešit smírnou cestou do třiceti (30) dnů po obdržení žádosti předložené jednou smluvní stranou druhé straně o vyřešení tohoto sporu smírem, bude řešen v souladu s pravidly arbitrážního soudu při Agrární komoře a Hospodářské komoře České republiky jedním nebo více arbitry v souladu s jejími pravidly. Při rozhodování je rozhodčí soud vázán podmínkami této Smlouvy.

Poskytovatel služeb převzal / nepřevzal klíče k pronajímanému majetku v počtu:

____ ks vstupní dveře od bytu ____ ks vstupní dveře od domu ____ ks sklep/kolárna ____ ks
schránky ____ ks _____

Přílohy

Příloha č. 1 Předávací protokol

Příloha č. 2 Tabulka kontroly nemovitosti

Příloha č. 3 Innogy – Dohoda hlídání nájemníka

Příloha č. 4 Obsah služeb balíčků Rentodo

V Ostravě, dne _____

Klient

Zájemce s.r.o. — Ing. Petr Zájemce, jednatel

Poskytovatel služeb

podpis

PŘÍLOHA Č. 1

Předávací protokol

Předávající

JMÉNO A PŘÍJMENÍ

Jan Vzor

TRVALE BYTEM

TELEFON

+420

E-MAIL

@seznam.cz

Přejímající

NÁZEV SPOLEČNOSTI

IČ

SÍDLEM

JEDNATEL / V ZASTOUPENÍ

jméno makléře, tel.: +420 111 111 111

(dále jen „předávající“ a „přejímající“)

Předmět předání

ČÍSLO JEDNOTKY	DISPOZICE
10	2+1
ZPŮSOB VYUŽITÍ	ADRESA
bytová jednotka – byt	
BUDOVA (Č.P./Č.E.)	OBEC / ČÁST OBCE

Předmět předání je k dnešnímu dni řádně vyklizen a je ve stavu, se kterým byl *přejímající* seznámen před podpisem samotné smlouvy týkající se předmětu předání. V souvislosti s předáním byly zajištěny odečty stavu měřidel.

Stavy měřičů (k datu podpisu)

VODOMĚR SV – ČÍSLO	STAV (M³)
VODOMĚR TV – ČÍSLO	STAV (M³)

ELEKTROMĚR – ČÍSLO	STAV (KWH)
ČÍSLO ODBĚRNÉHO MÍSTA (OM)	EAN / EIC
PLYNOMĚR – ČÍSLO	STAV (M³)
ČÍSLO ODBĚRNÉHO MÍSTA (OM)	EAN / EIC

Digitální měřidla ÚT: měřič tepla _____, _____, _____ · měřič tepla
_____, _____, _____

Klíče

VSTUPNÍ DVEŘE OD BYTU	VSTUPNÍ DVEŘE OD DOMU
SCHRÁNKA	JINÉ

Vybavení bytu

VYBAVENÍ BYTU

Byly vyzkoušeny veškeré spotřebiče a zařízení, které jsou v předávané nemovitosti nainstalovány a jsou funkční, vyjma:

VYJMA

Ostatní ujednání (např. popis závad na předmětu převodu, ponechané vybavení aj.)

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

Předávající uděluje plnou moc přejímajícímu k odhlášení energií.

Přejímající podpisem potvrzuje převzetí uvedených věcí a zajištění odečtu stavu měřidel, jakož i převzetí předmětu předání a souhlasí s technickým stavem nemovitosti, jaký je. Předávající prohlašuje, že v nemovitosti nejsou provedeny neohlášené či nepovolené stavební úpravy.

Neúplně, nesprávně nebo nečitelně vyplněný předávací protokol je důvodem neuznání reklamace vyúčtování služeb.

V Ostravě — Porubě, dne _____

Předávající

Jan Vzor

Přejímající

jméno makléře

PŘÍLOHA Č. 2

Tabulka kontroly nemovitosti

DATUM KONTROLY	NÁJEMNÍK / PODNÁJEMNÍK	POZNÁMKY	PODPIS NÁJEMNÍKA	PODPIS MAKLÉŘE

PŘÍLOHA Č. 3

Innogy – Dohoda hlídání nájemníka


DOHODA O SJEDNÁNÍ SLUŽBY
INFORMOVÁNÍ O STAVU POHLEDÁVEK PO SPLATNOSTI

OBCHODNÍK: innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10,
 IČ: 49903209, DIČ: CZ49903209, zápis v OR: MěS v Praze, sp. zn.: C 220583 (dále jen „innogy“)

Pronajímatel nemovitosti / Zákazník (dle občanského průkazu)

Zákazník č.: *

Titul, jméno, příjmení:

Trvale bytem

Ulice:

Číslo pop./orient.:

Obec:

PSČ:

Datum narození:

Telefon: **

E-mail: **

Nájemce / Zákazník (dle občanského průkazu)

Zákazník č.: *

Titul, jméno, příjmení:

Trvale bytem

Ulice:

Číslo pop./orient.:

Obec:

PSČ:

Datum narození:

Telefon: *

E-mail: *

Číslo místa spotřeby: *

Adresa místa spotřeby:

*) nepovinný údaj

**) nepovinný údaj – jeho poskytnutím však ovlivníte rozsah sjednané služby

Komodita:
☐ zemní plyn

☐ elektřina

- Obchodník a Nájemce uzavřeli Smlouvu o sdružených službách dodávky plynu/elektřiny (dále jen „Smlouva“), na jejímž základě dodává Obchodník do předmětného místa spotřeby plyn/elektřinu. Nájemce doložil ke Smlouvě nájemní smlouvu uzavřenou mezi ním a Pronajímatelem nemovitosti.
- Z důvodů zajištění kontinuity dodávek plynu/elektřiny se smluvní strany dohodly na poskytování údajů a informací o pohledávkách vzniklých v předmětném místě spotřeby.
- Nájemce touto Dohodou uděluje Obchodníkovi souhlas k poskytování údajů a informací Pronajímateli nemovitosti o stavu pohledávek po splatnosti týkajících se předmětného místa spotřeby.
- V souladu s uděleným souhlasem je Obchodník oprávněn sdělovat Pronajímateli nemovitosti výši pohledávek, datum jejich splatnosti a informace o případném odpojení předmětného místa spotřeby od dodávek plynu/elektřiny.
- Tato Dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání Smlouvy. Dohoda je platná a účinná dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, vyjadřuje jejich vůli, vyhotovuje se ve třech výtiscích s platností originálu pro každou ze smluvních stran po jednom výtisku.

 Informace o zpracování osobních údajů vyžadované platnými právními předpisy, včetně jejich rozsahu a účelů zpracování, přehledu práv a povinností Zákazníka a innogy a aktualizovaného seznamu zpracovatelů osobních údajů, jsou zveřejněny na webové stránce innogy (<http://www.innogy.cz/služby/ochrana-osobnich-udaju/>) a při uzavírání Smlouvy nebo kdykoli v průběhu jejího trvání budou Zákazníkovi poskytnuty na jeho vyžádání na kontaktních místech innogy.

Místo a datum podpisu Pronajímatele:

Místo a datum podpisu Nájemce:

Místo a datum podpisu innogy:

Podpis Pronajímatele

Podpis Nájemce

Ing. Tomáš Varcop
jednatelMgr. Zbyněk Solecný
jednatelJsme tu pro Vás: 800 11 33 55 • www.innogy.cz • hustá síť poboček
 Powered
by MVM

PŘÍLOHA Č. 4

Obsah služeb balíčků Rentodo

Potvrzení výběru služby

1. Společnost Kaktus reality, s.r.o. je oprávněná sjednávat u společnosti rentodo objednávky na poskytování služeb v rozsahu balíčku Premium k vybraným nájemním smlouvám. Když o to požádá společnost , poskytne společnost rentodo služby ke všem nájemním smlouvám společnosti
2. Společnost rentodo se zavazuje poskytovat společnosti , na základě její objednávky, služby v rozsahu balíčku Balíček obsahuje následující služby:
 - Prověření bonity nájemce
 - Pojištění placení nájmu, finanční ztráty
 - Pojištění nájemcem způsobených škod
 - Nulová kauce