

**DODATEK č. 3**  
**KE SMLOUVĚ O TECHNICKÉ SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ**  
**uzavřené dle § 2430 a násl. občanského zákoníku**

Název: **BBP stavby s.r.o.**  
IČO: **03875199**  
Sídlo: Korunovační 103/, Bubeneč, Praha 7  
Zastoupen: Michal Prusek, Jakub Blaťák, jednatelé  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 1151988110297/0100

(dále jen „**Smluvní správce**“)

a

Název: **Město Úvaly**  
IČO: 00240931  
Sídlo: Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly  
Zastoupeno: Ing. Markéta Rydvalová, starostka města Úvaly  
Oprávněn k podpisu: Ing. Markéta Rydvalová, starostka města Úvaly

Telefon: 281 091 111  
E-mail: podatelna@mestouvaly.cz  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 107-97200227/0100  
Webové stránky: www.mestouvaly.cz  
Datová schránka: pa3bvse

(dále jen „**město Úvaly**“)

(společně též jako „**smluvní strany**“)

**I. PREAMBULE**

Vzhledem k tomu, že:

- A. Smluvní správce a Město Úvaly jako bývalý vlastníci nemovitosti uzavřely dne 1. 7. 2021 v souladu s ust. § 2430 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) **smlouvu o správě nemovitosti**, jejímž předmětem je závazek Smluvního správce zajišťovat pro společenství vlastníků jednotek technickou správu příslušných nemovitostí, ve znění Dodatku č. 1 uzavřeném dne 25. 8. 2021, Dodatku č. 2 uzavřeném dne 25. 11. 2021 (dále jen „**Smlouva**“),
- B. V roce 2023 vznikla v rámci domů Prokopa Velikého 1346, Prokopa Velikého 1347, Kollárova 1095 a Kollárova 1096, Úvaly jednotlivá společenství vlastníků jednotek (dále jen „**Společenství vlastníků jednotek**“), na která přešla uzavřená smlouva o správě nemovitosti se Smluvním správcem, a to vždy v rozsahu práv a povinností vztahujících se ke konkrétnímu Společenství vlastníků jednotek,
- C. Smluvní strany považují za potřebné upravit vybraná ustanovení Smlouvy, zejména upřesnit specifikaci služeb uvedených v příloze č. 1 – části A Smlouvy a dále upravit ujednání o ceně a platebních podmínkách, tj. rozdělit finanční pohyby „cash flow“ úhrady jednotlivých typů plateb za technickou správu vykonávanou Smluvním správcem, mezi město Úvaly a jednotlivá vzniklá Společenství vlastníků jednotek,

pro zřejmost a jednoznačné vymezení práv a povinností smluvních stran, s cílem předejít jakýmkoli pochybnostem ohledně jejich vzájemných právních vztahů, sjednávají smluvní strany v souladu s čl. 12. odst. 13. Smlouvy, tento dodatek (dále jen „**Dodatek č. 3**“):

**II. PŘEDMĚT DODATKU Č. 3**

**CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

1. Smluvní strany se dohodly, že věta první čl. V odst. 1 Smlouvy se tímto Dodatkem č. 3 v celém rozsahu mění a nahrazuje tímto zněním:

„Za technickou správu podle (ročního) Plánu údržby a oprav **bytových jednotek** ve vlastnictví města Úvaly paušální cena činí **163,- Kč + DPH** za každý kalendářní měsíc x12 v kalendářním roce za každou bytovou jednotku ve vlastnictví města Úvaly (dále jen „**Roční cena oprav bytů**“). Platba Roční ceny oprav bytů bude městem Úvaly hrazena v pravidelných měsíčních splátkách úhrnem přímo Smluvnímu správci. Rozpis plateb Roční ceny oprav bytů za jednotlivé bytové jednotky v rámci rozdělení správy a údržby je uveden v Příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 3.“

2. Smluvní strany se dohodly, že čl. V odst. 2 Smlouvy se tímto Dodatkem č. 3 v celém rozsahu mění a nahrazuje tímto zněním:

„Za technickou správu a opravy **společných prostor** jednotek ve správě Společenství vlastníků jednotek činí paušální cena **909,- Kč + DPH** za každý kalendářní měsíc x12 v kalendářním roce za každou bytovou jednotku ve Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**Paušální roční cena**“). Platba Paušální roční ceny bude hrazena v pravidelných měsíčních splátkách za všechny bytové jednotky v rámci Společenství vlastníků jednotek úhrnem, a to prostřednictvím Společenství vlastníků jednotek. Platba Paušální roční ceny bude hrazena v pravidelných měsíčních splátkách za domy v přímém vlastnictví města Úvaly úhrnem přímo městem Úvaly. Rozpis plateb Paušální roční ceny za jednotlivé bytové jednotky v rámci rozdělení správy a údržby je uveden v Příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 3.“

3. Smluvní strany se dohodly, že se tímto Dodatkem č. 3 do Smlouvy vkládá nový čl. V odst. 4, který zní následovně:

„Město Úvaly se zavazuje uspokojit dluh Společenství vlastníků jednotek vůči Smluvnímu správci, pokud Společenství vlastníků jednotek tento dluh ve lhůtě splatnosti stanovené v samostatné dohodě ke smlouvě o technické správě nemovitosti uzavřené mezi Smluvním správcem a Společenstvím vlastníků jednotek řádně a včas nesplní. Smluvní správce je povinen o této skutečnosti město Úvaly písemně vyrozumět; v oznámení uvede výši dlužné částky, identifikaci nesplněného závazku a poskytne městu Úvaly dodatečnou lhůtu k úhradě dlužné částky.“

#### **FAKTURACE A ZPŮSOB PLATBY**

4. Smluvní strany se dohodly, že čl. VI odst. 1 Smlouvy se tímto Dodatkem č. 3 v celém rozsahu mění a nahrazuje tímto zněním:

„Smluvní strany sjednávají, že na úhrady Roční ceny oprav bytů a Paušální roční ceny nebudou vystavovány faktury, a jedná se o úhrady přímo na základě Smlouvy. Na úhrady materiálu a další činnosti, které nejsou hrazeny formou paušálu v rámci Roční ceny oprav bytů a Paušální roční ceny budou hrazeny na základě vystavené faktury.“

5. Smluvní strany se dohodly, že čl. VI odst. 2 Smlouvy se tímto Dodatkem č. 3 v celém rozsahu mění a nahrazuje tímto zněním:

„Splatnost faktur vystavených podle Smlouvy se sjednává s lhůtou splatnosti 30 dnů od doručení faktury městu Úvaly.“

#### **PŘÍLOHA Č. 1 SMLOUVY – SPECIFIKACE SLUŽEB (ČÁST A – SPECIFIKACE ÚDRŽBY)**

6. Smluvní strany se dohodly, že Příloha č. 1 – Specifikace služeb (Část A – Specifikace údržby) Smlouvy se tímto Dodatkem č. 3 v celém rozsahu mění a nahrazuje tímto zněním:

„Smluvní správce je povinen zajišťovat pouze běžnou údržbu a opravy ve společných prostorách domu, a to v rozsahu nezbytném pro zachování jejich funkčnosti, bezpečnosti a řádného užívání, jakož i odstranit závady vzniklé v souvislosti s běžnou údržbou a opravami společných prostor, které brání řádnému užívání bytů nebo ohrožují výkon práv vlastníků.“

Smluvní správce je dále povinen zajišťovat pravidelné revize zařízení a rozvodů, včetně elektrické instalace, LPS (hromosvodu), nouzového osvětlení, odborných prohlídek kotelen, plynového zařízení, kontrol hasicích přístrojů a

hydrantů, servisních prohlídek plynového zařízení, kontrol spalinových cest a revizí tlakových nádob. Dále provádí opravy elektroinstalace, rozvodů teplé a studené vody a podlahových krytin ve společných prostorách, výměnu elektronických měřičů tepla a vodoměrů, opravy rozvodů a uzávěrů vody, údržbu kotelny v č.p. 1346 Prokopa Velikého, pravidelnou výmalbu společných prostor dle stavu znečištění a zahradnické práce v okolí bytových domů, zejména sekání trávy, zastřihávání keřů a stromů a hrabání listí.

Veškeré opravy, údržba a technické zásahy, které přesahují rámec běžné údržby a oprav společných prostor dle předchozích odstavců, jsou k tíži vlastníka bytu. Smluvní správce je povinen tyto práce zajišťovat pouze na písemnou žádost vlastníka bytu, přičemž o plánovaných pracích musí být Smluvní správce předem řádně informován. Veškeré náklady spojené s materiálem, prací a případnými dalšími souvisejícími výdaji hradí výhradně vlastník bytu. Smluvní správce není povinen tyto práce realizovat bez předchozího písemného požadavku vlastníka a bez jasného odsouhlasení nákladů.

Běžnou údržbu bytových jednotek jako je například údržba a čištění bytu, malování, oprava omítek, čištění podlah a obkladů, zajišťuje vlastník (nájemce) bytu. Běžná údržba je uvedena v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

V případě havárie, která znemožňuje řádné užívání bytu nebo domu anebo jej vážně ohrožuje, je Smluvní správce povinen **bez zbytečného odkladu po jejím nahlášení zajistit odpovídající nápravu, a to s přihlédnutím k povaze havárie.**

U ostatních poruch a závad, které nejsou havárií ve smyslu předchozího odstavce, je Smluvní správce povinen zajistit **zahájení servisní opravy nejpozději do dvou pracovních dnů od jejich nahlášení.**

### III. UJEDNÁNÍ K PŘECHODU ČÁSTI SMLOUVY NA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. Část Smlouvy v rozsahu platných pro povinnosti Smluvního správce vztahující se ke společným částem nemovitostí – bytových domů na adrese Prokopa Velikého č. p. 1346, Prokopa Velikého č. p. 1347, a Kollárova č. p. 1095 a Kollárova č. p. 1096 přechází na zřízená Společenství vlastníků jednotek vztahujících se k těmto bytovým domům. Příslušná ustanovení Smlouvy byla uvedena v prohlášení vlastníka při zřízení Společenství vlastníků jednotek.
2. Smlouvy o údržbě a opravách společných částí prostor jednotlivých domů Společenství vlastníků jednotek sjednává Smluvní správce nadále s jednotlivými Společenstvími vlastníků jednotek příslušných bytových domů uvedených v odstavci 1.
3. Smluvní strany deklarují, že příslušná Společenství vlastníků jednotek, jsou oprávněna sjednávat další dodatky ke Smlouvě, které převzaly, odděleně od dodatků Smlouvy sjednávané městem Úvaly.

### IV. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změn. Prohlášení učiněná ve vztahu ke Smlouvě se považují za prohlášení učiněná i ve vztahu k tomuto Dodatku č. 3 Smlouvy, pokud není v tomto dodatku výslovně uvedeno jinak.
2. Práva a povinnosti z tohoto Dodatku č. 3 vyplývající a v Dodatku č. 3 neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a s obsahem Dodatku č. 3 a Smlouvy souvisejících předpisů.
3. Tento Dodatek č. 3 je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
4. Uzavření tohoto Dodatku č. 3 schválila Rada města Úvaly **usnesením č. R-41/2026** ze dne **18. 2. 2026** a pověřila starostku města k jeho podpisu.
5. Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou za schválení Radou města Úvaly.

6. Tento Dodatek č. 3 bude v souladu s ustanovením zákona o veřejných zakázkách zveřejněn na profilu města Úvaly včetně všech jeho příloh.
7. S odkazem na ust. § 3 odst. 2 písm. k) zákona 340/2015 Sb. o registru smluv, není povinnost tento Dodatek č. 3 registrovat v Registru smluv.
8. Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven v elektronickém originále.
9. Strany po přečtení Dodatku č. 3 prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, což stvrzují svými podpisy.
10. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3 je následující příloha:
  - *Příloha č. 1 (Rozdělení správy a údržby).*

V Úvalech dne

V Praze dne

Za město Úvaly

Za Technického správce

**Ing.  
Markéta  
Rydvalová**

Digitálně podepsal  
Ing. Markéta  
Rydvalová  
Datum: 2026.02.26  
16:59:58 +01'00'

---

**Ing. Markéta Rydvalová**  
starostka města Úvaly

**Ing. Jakub  
Blaťák**

Digitálně podepsal  
Ing. Jakub Blaťák  
Datum: 2026.02.25  
14:06:27 +01'00'

---

**Ing. Jakub Blaťák, Ph.D.**  
jednatel společnosti

**Michal  
Prusek**

Digitálně podepsal Michal Prusek  
Datum: 2026.02.25 14:06:40  
+01'00'

---

**Michal Prusek**  
jednatel společnosti

