

Smlouva o zajištění úplné správy, opravy a údržby vybraných objektů v Mostě č. 10/10/2015

Smluvní strany

1. Statutární město Most

zastoupené : Mgr. Janem Paparegou, primátorem města
se sídlem : Most, Radniční č. 1, PSČ: 434 69
IČO : 00266094
DIČ : CZ00266094
bankovní spojení : XXX
číslo účtu : XXX

(dále jen „Vlastník“)

a

2. Technické služby města Mostu a.s.

zastoupena : Ing. Bronislavem Schwarzem, předsedou představenstva
a Tomášem Kubalem, místopředsedou představenstva
se sídlem : Most - Velebudice, Dělnická 164, PSČ: 434 62
IČO : 64052265
DIČ : CZ64052265
bankovní spojení : XXX
číslo účtu : XXX

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 771, dnem zápisu je 1. ledna 1996.

(dále jen „Správce“)

uzavřeli tuto smlouvu.

čl. I. Předmět plnění

1.1 Správce se touto smlouvou zavazuje, že bude pro Vlastníka zabezpečovat úplnou správu, opravy a údržbu těchto objektů a nebytových prostor v Mostě:

- budovy č. p. 714 a č. p. 719, ul. U Stadionu,
- budovy č. p. 618, ul. Václava Řezáče,

- garážových stání E a F1, ul. K. J. Erbena (u bl. 560 a 561),
- prodejních jednotek v č. p. 1 ul. Radniční (terasa střešní nástavby Magistrátu města Mostu „pasáž U Lva“, terasa Magistrátu města Mostu)

(dále také též „objekty a NP“).

1.2 Součástí úplné správy objektů a NP je rovněž zabezpečení výkonu práv a povinností Vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a jednostranných i vícestranných právních úkonů vztahujících se k těmto objektům a NP, zejména zabezpečení právních jednání a praktických činností jménem Správce a právních jednání jménem Vlastníka výlučně v rámci zmocnění Vlastníkem. Správce je povinen neprodleně informovat Vlastníka a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, jestliže je toho třeba k zabezpečení k výkonu práv a povinností Vlastníka.

1.3 Správce je při plnění shora uvedených povinností povinen na své náklady zejména:

- 1) jednat s nájemci objektů a NP (dále jen „nájemci“) a s orgány státní správy ve věcech bezprostředně souvisejících s provozem objektů a NP,
- 2) vést seznam nájemců a informovat Vlastníka o předpokládaném uvolnění objektů a NP nejméně 3 měsíce před ukončením nájemních smluv,
- 3) vést seznamy volných objektů a NP a předávat je měsíčně Vlastníkovi,
- 4) uzavírat s nájemci určenými Vlastníkem, jménem Vlastníka a na základě jeho pokynů nájemní smlouvy a dohody o ukončení nájemních smluv, sjednávat výši nájemného podle pokynů Vlastníka a zajišťovat úhrady nájemného na příjmový účet Vlastníka,
- 5) předat NP novému nájemci na základě uzavřené nájemní smlouvy, sepsat protokol o předání NP, uvést NP bezprostředně před předáním do stavu umožňujícího užívání NP,
- 6) v případě řádného ukončení nájemního vztahu převzít NP od nájemce, provést fyzickou převátku, sepsat protokol o předání a případnou dohodu o náhradě škod a do 5 pracovních dnů informovat Vlastníka o těchto skutečnostech,
- 7) při zjištění, že NP není užíván/je vyklizen, aniž by nájemce ukončení užívání/vyklizení řádně oznámil, sepsat protokol o stavu objektu nebo NP,
- 8) informovat nájemce o uzavření této smlouvy, jakož i o důsledcích pro nájemce z toho vyplývajících,
- 9) informovat nájemce o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v objektech,
- 10) provádět trvalou kontrolu technického stavu objektů a NP, zajišťovat jejich vybavení, včasnou revizi společných zařízení a provozuschopný stav uložený právními předpisy včetně technických norem, v případě zjištěných nedostatků, které překračují možnosti Správce a s přihlédnutím k technickému stavu objektů a NP ke dni podpisu této smlouvy, Správce účelně a bezodkladně podá Vlastníkovi písemnou zprávu o tomto stavu a vyčká jeho písemných pokynů,
- 11) vést administrativní a technickou dokumentaci objektů a NP, včetně archivace, evidence a aktualizace pasportizace objektů a NP,
- 12) zajišťovat běžný provoz objektů a NP, archivaci účetních dokladů a jejich vydání Vlastníkovi kdykoli na jeho vyžádání,
- 13) nejpozději do 15. 06. každého roku předložit Vlastníkovi návrh plánu a rozpočtu nejnutnějších oprav, údržby a revizí na následující rok,
- 14) služby spojené s nájemem poskytovat na vlastní účet a o poskytování těchto služeb uzavřít svým jménem s každým nájemcem samostatnou smlouvu, a to na dobu určitou, pro dobu trvání úplné správy příslušného objektu nebo NP podle této smlouvy,

- 15) zpracovávat měsíční uzávěrku předpisu a úhrad nájemného,
- 16) zpracovávat měsíční sestavy dlužníků, jejichž dluh trvá k poslednímu dni příslušného měsíce, do 15 dnů po ukončení tohoto měsíce,
- 17) zasílat z vlastního podnětu upomínky jednotlivým dlužníkům (nejpozději při nezaplacení nájemného ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného),
- 18) dbát o trvalé snižování pohledávek Vlastníka za nájemci z důvodu neuhrazeného nájemného,
- 19) připravovat podklady a veškeré dokumenty, které má Správce k dispozici pro vedení právních sporů týkajících se objektů a NP a předávat je účelně a bez zbytečného odkladu Vlastníkovi,
- 20) přijímat od nájemců pro Vlastníka veškeré hotovostní i bezhotovostní platby nájemného a příslušenství těchto plateb, takto přijaté platby poukázat na příjmový účet Vlastníka jedenkrát měsíčně, č. účtu XXX, pod variabilním symbolem č. XXX a v případě, že o to nájemce požádá, vystavovat daňové doklady za pronájem jménem Vlastníka,
- 21) provádět v souladu s pokyny Vlastníka inventarizaci a rozbor pohledávek Vlastníka na nájemném po splatnosti, včetně příslušenství těchto pohledávek,
- 22) spravovat dluh z ušlého nájemného z objektů a NP z předchozího období,
- 23) ukládat písemnosti podle právních předpisů, po uplynutí archivační lhůty písemnosti zapsat do seznamu, který se připojí k vyřazovacímu návrhu, seznam písemností navrhovaných k vyřazení předat Vlastníkovi ke schválení, po schválení vyřazovacího návrhu tyto doklady skartovat,
- 24) neprodleně po ukončení této smlouvy předat Vlastníkovi veškeré písemnosti vzniklé při plnění podle této smlouvy, zejména veškerou existující dokumentaci týkající se objektů a NP, programové produkty, včetně dat, která souvisí s plněním této smlouvy, tato data nepoužít k jiným účelům a v případě, že programové produkty budou chráněny autorskými právy, řešit jejich předání příslušnou dohodou,
- 25) zajišťovat běžný úklid společných prostor prodejních jednotek v č. p. 1 ul. Radniční (3x týdně zejména vytrít a vynést koše) vč. zásobovacího tunelu a kóji s klimatizačními jednotkami (1x měsíčně vytrít a posbírat odpadky) a zajišťovat zimní údržbu přístupových cest do pasáže v č. p. 1 a schodiště mezi budovou magistrátu a hotelu Cascade,
- 26) Správce je také povinen v rámci plnění smlouvy zajišťovat dodržování veškerých požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů včetně doplňování předepsaných technických prostředků (hasicí přístroje apod.) a zajišťovat revize vyplývajících z právních norem včetně norem technických,
- 27) při zjištění krádeže či vandalismu na spravovaném majetku vše účelně a bez zbytečného odkladu oznámit Policii ČR i Vlastníkovi,
- 28) provádět další doplňkové činnosti vyplývající z těchto úkonů.

1.4 Správce je dále povinen pro Vlastníka zajišťovat potřebné opravy a údržbu objektů a NP minimálně v rozsahu přílohy č. 1 k této smlouvě, včetně obstarání potřebného materiálu (vyjma případů, kdy provádění běžných oprav a údržby je povinností nájemců objektů a NP). To vše však maximálně v rozsahu plnění, jehož výše nepřesáhne cenový limit 18.000,- Kč bez DPH/měs.

Cena oprav a údržby bude stanovena takto:

- Stavební a montážní práce se budou oceňovat dle aktualizovaných ceníků ÚRS Praha, a.s. (katalog popisů a směrnice stavebních prací) platných v době provádění prací. Při změně ceníků ÚRS se datem aktualizace rozumí datum zveřejnění aktualizovaných cen.
- Specifikace a materiály budou oceněny dle skutečné ceny pořízení a budou doloženy doklady o pořízení.
- V případě nutnosti ocenit některé práce nespecifikované směrnými cenami ÚRS, ocení se tyto práce HZS.
- HZS se stanoví (bez DPH) :

- stavební práce	200,- Kč/hod.
- pro montážní práce	200,- Kč/hod.
- pro revize a zkoušky	250,- Kč/hod.

1.5 Provedení oprav, jejichž cena přesáhne měsíční limit, je Správce povinen předem konzultovat s Vlastníkem a dohodnout další postup.

1.6 Od 01. 01. 2016 zajišťovat nepřetržitou havarijní službu, v rámci havarijní služby zaznamenávat zjištěnou nebo ohlášenou havárii, zajistit provedení zásahu odstraňujícího havárii a o situaci bez zbytečného odkladu informovat Vlastníka.

čl. II.

2.1 Správce bude na základě pokynů Vlastníka některá plnění dle článku I. této smlouvy zajišťovat prostřednictvím společnosti GABIT spol. s r.o., ul. Kpt. Jaroše 99, Most, IČO 602 80 476. Jedná se zejména o následující činnosti:

- a) dle bodu 19), 21) a 22) článku I. odst. 1.3
- b) přípravu podkladů pro uznání dluhu
- c) vypracování návrhů k odpisu pohledávek po zemřelých
- d) přihlašování se k dědickému řízení
- e) potvrzování bezdlužnosti

2.2 Správce se zavazuje v zájmu racionálního výkonu práv Vlastníka vyplývající z této smlouvy dle článku II. odst. 2.1 umožnit Vlastníkovi vyžadovat plnění dle tohoto článku přímo u společnosti GABIT spol. s r.o.

čl. III.

Ustanovení o plné moci

3.1 Vlastník se zavazuje udělit Správci plnou moc ke všem úkonům, které podle této smlouvy bude činit v zastoupení Vlastníka, bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

čl. IV.

Zvláštní ustanovení

4.1 Správce je při výkonu činnosti povinen postupovat s 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 stanovisko Vlastníka. Od pokynů Vlastníka se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu Vlastníka nebo nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoliv jej vyžádal, jeho souhlas.

4.2 Pokud z písemných pokynů Vlastníka týkajících se konkrétní záležitosti nebo ze smlouvy nevyplyne jinak, může Správce poskytovat plnění s pomocí třetí osoby. Učiní-li tak, odpovídá, jako by plnění poskytoval sám.

4.3 Věci pořízené Správce, které se stávají součástí nebo příslušenstvím objektů a NP, přecházejí do majetku Vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4.4 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, vzniklé při plnění této smlouvy, budou řešit v první řadě dohodou.

čl. V.

Odměna Správce a úhrada nákladů za opravy a údržbu

5.1 Měsíční odměna Správce za úplnou správu, opravy a údržbu činí:

- **35.833,- Kč bez DPH za úplnou správu a**
- **maximálně 18.000,- Kč bez DPH za opravy a údržbu (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění),**

tj. za období od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016 maximálně ve výši 645.996,- Kč bez DPH.
K odměně se připočte sazba DPH v platné výši.

V případě, že v některém měsíci Správce nevyčerpá maximální měsíční cenový limit ve výši 18.000,- Kč bez DPH, může být rozdíl převeden do dalšího období a takto vzniklé navýšené saldo může být čerpáno nejpozději do 31. 12. daného roku.

5.2 V případě, že se za trvání smlouvy počet objektů a NP sníží (v důsledku majetkoprávního převodu), sníží se též alikvotně odměna za úplnou správu i cenový limit na opravy a údržbu uvedených objektů a NP, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy takový stav nastal. Kritériem pro snížení odměny za úplnou správu i cenového limitu na opravy a údržbu bude porovnání stávajícího měsíčního předpisu nájemného s budoucím předpisem měsíčního nájemného dle úpravy předmětu úplné správy a % snížení takto porovnaného nájemného bude % pro snížení odměny za úplnou správu i cenového limitu na údržbu (% bude zaokrouhлено na celé číslo).

Nebude-li možné využít výše uvedený model pro výpočet snížení odměny za úplnou správu, opravy a údržbu (např. u prázdných objektů) bude do schůze RmM předložen materiál k úpravě odměny.

5.3 Odměna Správce je splatná měsíčně pozadu na základě faktury. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu, musí být Vlastníkovi doručena do 10. dne v měsíci a je splatná do 15 dnů od doručení.

Cena za opravy a údržbu bude vypočtená jako součin počtu odpracovaných hodin a hodinové ceny za opravy a údržbu.

Povinnou přílohou faktury je seznam provedených prací při opravách a údržbě a fotokopie účetních dokladů prokazujících druh, množství a cenu zabudovaného materiálu.

5.4 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.

5.5 Při poskytnutí stavebních nebo montážních prací odpovídajících číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 41 až 43 bude uplatněn režim přenesení daňové povinnosti na příjemce dle § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

5.6 Pokud správce daně zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup čísla účtu, které Správce určil v přihlášce k registraci plátce DPH ke zveřejnění, považuje se povinnost Vlastníka zaplatit DPH za splněnou připsáním DPH na takto zveřejněný účet.

Pro případ, že se Správce stane nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany ve smyslu § 109a cit. zákona dohodly, že Vlastník zaplatí cenu plnění takto:

- a) XXX.
- b) XXX,

pod variabilním symbolem č. XXX, konstantní symbol č. XXX, specifický symbol č. XXX, ve zprávě pro správce daně bude uveden den uskutečnění zdanitelného plnění nebo den přijetí úplaty.

Správce ujišťuje Vlastníka, že číslo matrice XXX je číslem matrice bankovního účtu příslušného finančního úřadu (správce daně), a tedy součástí čísla bankovního účtu správce daně, na který zhotovitel platí DPH. Při placení DPH bude objednatel postupovat podle § 109a cit. zákona.

čl. VI. Smluvní pokuty

6.1 Za neoprávněné nakládání s finančními prostředky určenými Vlastníkovi zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20 % z částky, se kterou bylo neoprávněně nakládáno.

6.2 Za porušení povinností uvedené v čl. I., odst. 1.3, bod 24 zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

6.3 Za jiné porušení povinností sjednaných touto smlouvou zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé porušení povinností.

6.4 V případě prodlení se zaplacením faktury je Vlastník povinen zaplatit Správci smluvní pokutu ve výši 0,03 % denně z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení.

6.5 Smluvní pokuty jsou splatnými do 7 dnů po jejich vyúčtování, ujednáním o smluvních pokutách, ani vznikem jejich povinnosti k jejich úhradě není dotčeno právo Vlastníka na úplnou náhradu škody vzniklé porušením smluvní pokutou sankcionované povinnosti. Vlastník má právo, dle své úvahy, od vyúčtování smluvní pokuty ustoupit. Smluvní pokuty mohou být ukládány i vedle sebe a opakovaně.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016. Obě strany mohou smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.

7.2 Změny a doplnění této smlouvy jsou možné pouze písemnými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

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 Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Rady města Mostu RmM/1196/22/2015/D ze dne 22. 10. 2015.

7.5 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené městem Most, která bude přístupná dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, 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, rodném čísle a místě trvalého pobytu. Smluvní strany dále výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně podpisu smluvních stran, byla uveřejněna na profilu statutárního města Mostu ve smyslu § 147 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

7.6 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.

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

7.8 Sjednává 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 dnem, kdy se zásilka vrátí zpět odesílateli.

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 účinnosti dne 01. 01. 2016.

V Mostě dne:

V Mostě dne:

Vlastník:

Správce:

.....
Mgr. Jan Paparega
primátor statutárního města Mostu

.....
Ing. Bronislav Schwarz
předseda představenstva

.....
Tomáš Kubal
místopředseda představenstva

Tato příloha zejména specifikuje činnosti a práce zahrnuté pod termíny „údržba a opravy“.

Instalatérské práce:

upevnění, oprava, výměna, doplnění umyvadla, vany, mísy vč. splachovacích zařízení, dřezu, výlevky, baterie, sprchy, sifonu, lapáče tuku, kohoutku
výměna těsnění, řetízku, zátek ke všem předmětům, kuželek pro ventily, ventilů
oprava, výměna táhel, růžic, podpěr
oprava rozvodů vody a požární vody
opravy a certifikace bytových vodoměrů

Elektrické zařízení:

oprava, výměna vypínačů a čidel všeho druhu, ohřivačů vody
oprava, výměna pojistek všech druhů
oprava, výměna zásuvek, tlačítek, zvonků
oprava, výměna jisticích a ovládacích prvků (jističe, stykače, rozvodové skříně...)
odpojení neoprávněných odběrů elektřiny
zapnutí jističů bytových rozvaděčů umístěných ve sklepních prostorech
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech ve společných prostorách

Otopná soustava:

výměna všech ventilů otopné soustavy
oprava, výměna poškozených otopných těles a všech částí otopné soustavy v domě

Okna, dveře, kování zámky:

oprava, výměna dveří a oken
oprava, výměna zavíracích mechanismů dveří, zárubní a parapetů
oprava, výměna okenních klíčků, závěsů
zasklívání oken, dveří
oprava, výměna klik a štítků
oprava, výměna tlačítek, vložek zámků, kování

Podlahy:

oprava, výměna prahů a lišt ve společných částech domů
oprava, výměna schodišťových hran
oprava, výměna podlahových krytin a vrchních částí podlah

Zámečnické, klempířské a malířské práce:

oprava zábradlí
drobné opravy hromosvodů, střech a atik
malování vč. opravy omítek

Zápis a usnesení

22. schůze Rady města Mostu ve funkčním období 2014 - 2018, která se konala dne
22. 10. 2015 v zasedací místnosti č. 101 budovy Magistrátu města Mostu

Usnesení č. RmM/1196/22/2015

Rada města

D/ schvaluje

přímé zadání veřejné zakázky „Správa, opravy a údržba vybraných objektů v Mostě“ společnosti Technické služby města Mostu a. s., IČO 64052265, na období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, za celkovou maximální měsíční odměnu ve výši 53.833 Kč bez DPH, která se skládá z měsíční částky za správu ve výši 35.833,- Kč bez DPH a z měsíční částky za opravy a údržbu maximálně ve výši 18.000,- Kč bez DPH (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění), tj. maximálně ve výši 645.996 Kč bez DPH za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, a to formou výjimky dle čl. 9 odst. 1 Pravidel pro zadávání a průběh veřejných zakázek malého rozsahu in-house zadání).