

Smlouva o zajištění úplné správy, opravy a údržby vybraných objektů v Mostě č. 6/10/2016

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
ID datové schránky	:	pffbfvy

(dále jen „Vlastník“)

a

2. Technické služby města Mostu a.s.

zastoupena	:	Tomášem Kubalem, místopředsedou představenstva a Josefem Tancošem, členem představenstva
se sídlem	:	Most - Velebudice, Dělnická 164, PSČ: 434 62
IČO	:	64052265
DIČ	:	CZ64052265
bankovní spojení	:	xxx
číslo účtu	:	xxx
ID datové schránky	:	vywt2un

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“)

uzavřely tuto smlouvu.

čl. I.

Předmět plnění

Správce se touto smlouvou zavazuje, že bude pro Vlastníka zabezpečovat úplnou správu, opravy a údržbu 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“).

1.1 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.

1.2 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 převzatku, 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 nájmy 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 rozbory 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 vytřít a vynést koše) vč. zásobovacího tunelu a kóji s klimatizačními jednotkami (1x měsíčně vytřít a posbírat odpadky) a zajišťovat zimní údržbu přístupových cest do pasáže v č. p. 1 a schodiště mezi budovou magistrátu a hotelem 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 vyplývající 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.

1.3 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 10.000,- Kč bez DPH/měsíc.

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.

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

1.5 Od 01. 01. 2017 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 15) - 22) článku I. odst. 1.2
- 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 Správcem, 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:

- **20.000,- Kč bez DPH za úplnou správu a**
- **maximálně 10.000,- Kč bez DPH za opravy a údržbu (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění),**

tj. za období od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017 maximálně ve výši 360.000,- Kč bez DPH.
K odměně se se připočte DPH ve výši určené platným právním předpisem.

V případě, že v některém měsíci Správce nevyčerpá maximální měsíční cenový limit ve výši 10.000,- 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 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.

5.3 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.

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

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. 1.2, 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

Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 01. 01. 2017 do 31. 12. 2017. 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 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 Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Rady města Mostu č. RmM/2483/42/2016/D ze dne 10. 11. 2016, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

7.5 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené statutárním městem Most, 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.

7.6 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 desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

7.9 Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru

smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní Vlastník, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru Správce.

7.10 Po uveřejnění v registru smluv obdrží Správce do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že Správce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv od správce registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován.

7.11 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.

7.12 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01. 01. 2017.

V Mostě dne:

V Mostě dne:

Vlastník:

Správce:

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

.....
Tomáš Kubal
místopředseda představenstva

.....
Josef Tancoš
člen 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, lapače 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

42. schůze Rady města Mostu ve funkčním období 2014 - 2018, která se konala dne 10. 11. 2016 v zasedací místnosti č. 101 budovy Magistrátu města Mostu

Usnesení č. RmM/2483/42/2016

Rada města

D/ schvaluje

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. 2017 do 31. 12. 2017, za celkovou maximální měsíční odměnu ve výši 30.000 Kč bez DPH, která se skládá z měsíční částky za správu ve výši 20.000 Kč bez DPH a z měsíční částky za opravy a údržbu maximálně ve výši 10.000 Kč bez DPH (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění), tj. maximálně ve výši 360.000 Kč bez DPH za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, a to formou výjimky dle čl. 9 odst. 1 Pravidel pro zadávání a průběh veřejných zakázek malého rozsahu (vertikální spolupráce).