

KOMISIONÁŘSKÁ SMLOUVA

č.

1. Technické služby města Mostu a.s.

Zastoupené : Ing. Bronislav Schwarz, předseda představenstva
Tomáš Kubal, místopředseda představenstva
IČO : 64052265
DIČ : CZ64052265
Sídlo : Dělnická 164, 434 01 Most - Velebudice
Bankovní spojení: .., č. ú.

(dále jen „komitent“)

a

2. ALLMOST spol. s r.o.

Zastoupený : Helena Soukupová, Bc. Petr Petrik – jednatelé společnosti
IČO : 60280506
DIČ : CZ 60280506
Sídlo : 434 01 Most, Josefa Dobrovského 2162/5

(dále jen „komisionář“)

uzavřeli tuto smlouvu

I.

Předmět plnění

1.1. Komisionář se touto smlouvou zavazuje, že bude pro komitenta zabezpečovat správu 317 bytových jednotek a 4 nebytových prostorů v 11 panelových domech na sídlišti Chanov v Mostě specifikovaných v odst. 1.2. Správou se pro účely této smlouvy rozumí vedení veškeré agendy související s výběrem nájemného, vč. spolupráce s orgány státní správy, a činnost popsaná v odst. 1.3. této smlouvy.

1.2.

Bytový fond v Chanově				
blok č.	čp.	ulice	jednotky celkem	
1	204*,205*	Železná	16	
2	176,177	Zlatnická	16	
3	178,179*	Zlatnická	48	
4	174,175	Zlatnická	16	
5	180,181	Zlatnická	20	
6	182,183*	Zlatnická	16	
7	190,191*	Zlatnická	48	
8	192,193,194	Zlatnická	36	
10	197,198,199	Zlatnická	24	
11	200,201	Kovářská	18	z toho 2 nebyt. prostory
13	206	Zlatnická	63	z toho 2 nebyt. prostory
Celkem			321	

* vybydlené vchody

(dále také jen „Budovy, Byty a NP“),
v rozsahu sjednaném níže.

1.3. Součástí správy Budov, Bytů a NP je rovněž zabezpečení výkonu práv a povinností komitenta plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a jednostranných i vícestranných právních úkonů vztahujících se k Budovám, Bytům a NP, zejména zabezpečení právních jednání a praktických činností jménem komisionáře a právních jednání jménem komitenta výlučně v rámci zmocnění komitentem. Komisionář je povinen neprodleně informovat komitenta a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, jestliže je toho třeba k zabezpečení k výkonu práv a povinností komitenta.

1.4. Komisionář je při plnění shora uvedených povinností povinen na své náklady zejména:

- jednat s nájemci Bytů a NP (dále jen „nájemci“), s orgány státní správy a třetími osobami ve věcech bezprostředně souvisejících se správou a provozem Budov, Bytů a NP, vč. zajištění soudních vyklizení,
- vést seznam nájemců, přehled účelu využití NP, přehled volných Bytů a NP, informovat o nich komitenta hlášením volného Bytu nebo NP do 5 dní od uvolnění,
- provádět trvalou kontrolu technického stavu Budov, Bytů a NP, zajišťovat jejich vybavení a provozuschopný stav v souladu s právními předpisy,
- předat NP nebo Byt novému nájemci na základě uzavřené nájemní smlouvy, sepsat protokol o předání, uvést NP nebo Byt bezprostředně před předáním do stavu umožňujícího užívání NP nebo Bytu,
- v případě řádného ukončení nájemního vztahu převzít NP nebo Byt od nájemce, provést fyzickou přejímku, sepsat protokol o předání a případnou dohodu o náhradě škod a do 5 pracovních dnů informovat komitenta o těchto skutečnostech,
- při zjištění, že NP nebo Byt není užíván/je vyklizen, aniž by nájemce ukončení užívání/vyklizení řádně oznámil, sepsat protokol o stavu NP nebo Bytu,
- přijímat od nájemců pro komitenta veškeré hotovostní platby nájemného a příslušenství těchto plateb, platby za služby spojené s užíváním Bytů a NP a příslušenství těchto plateb, takto přijaté platby poukazovat na zvláštní příjmový účet komitenta bez zbytečného odkladu, č. ú. 3375940297/0100 včetně identifikace plátce,
- informovat nájemce o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v prostorách domovní správy,
- provádět trvalou kontrolu technického stavu Budov, Bytů 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 komisionáře a s přihlédnutím k technickému stavu Budov, Bytů a NP ke dni podpisu této smlouvy, komisionář účelně a bezodkladně podá komitentovi písemnou zprávu o tomto stavu a vyčká jeho písemných pokynů,
- vést administrativní a technickou dokumentaci Budov, Bytů a NP, včetně archivace, evidence a aktualizace pasportizace, pokud tato dokumentace byla k Budovám, Bytům a NP Vlastníkem založena a komisionáři komitentem prokazatelně předána,
- zajišťovat běžný provoz Budov, Bytů a NP, archivaci účetních dokladů vzniklých po účinnosti této smlouvy a jejich vydání komitentovi kdykoli na jeho vyžádání,
- nejpozději do 15. 6. každého roku předložit komitentovi návrh rozpočtu a plánu nejn nutnějších oprav, údržby a revizí na následující rok,
- dbát o trvalé snižování pohledávek za nájemci z důvodu neuhrazeného nájemného a úhrad za služby,
- zajišťovat nepřetržitou havarijní službu,

- v rámci havarijní služby zaznamenávat zjištěnou nebo ohlášenou havárii, zajistit provedení zásahu odstraňujícího havárii a o situaci informovat komitenta (úhrada nákladů na odstranění havárie není předmětem této smlouvy),
- komisionář je povinen v rámci plnění smlouvy zajišťovat dodržování veškerých požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů včetně doplňování předepsaných technických prostředků a vybavení, zajišťovat revize vyplývající z právních norem, včetně norem technických,
- 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 komitentovi ke schválení, po schválení vyřazovacího návrhu tyto doklady skartovat,
- neprodleně po ukončení smlouvy předat komitentovi veškeré písemnosti vzniklé při plnění podle smlouvy, zejména veškerou existující dokumentaci týkající se Budovy, Bytů a NP,
- spravovat společné prostory Budov,
- provádět úklid společných prostor bl. 13 (po, st, pá), a to schodiště, chodeb a výtahu,
- zajistit provoz domovní správy v bl. 13 minimálně v rozmezí po, st od 8:00 do 11:00 hod a umožnit provoz pobočky České pošty dle jejích potřeb. Pro fungování domovní správy má komisionář k dispozici NP v přízemí bl. 13, ul. Zlatnická 206, Most. Provoz NP (SV, el. energie) si komisionář hradí na své náklady,
- provádět odečty měřidel energií vč. ročních odečtů bytových vodoměrů a dále asistovat společnosti SČVK a.s. při provádění pravidelného měsíčního odečtu hlavního měřáku SV pro sídliště,
- zabezpečit volné Byty a NP proti vloupání,
- v případě poruchy výtahu zavolat servisní firmu (úhrada za opravu výtahu není předmětem této smlouvy),
- při zjištění krádeže či vandalismu na spravovaném majetku vše účelně a bez zbytečného odkladu oznámit Policii ČR i komitentovi,
- informovat nájemce o uzavření této smlouvy, jakož i o důsledcích pro nájemce z toho vyplývajících,
- nahazovat jističe bytových rozvaděčů umístěných ve sklepních prostorech,
- provádět další doplňkové činnosti vyplývající z těchto úkonů.

Výslovně se sjednává, že rozsah zajišťování protipožární ochrany ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a prováděcích předpisů, není předmětem této smlouvy a bude prováděn pouze na základě písemných dispozic komitenta a na jeho náklady.

Komisionář je dále povinen pro Vlastníka zajišťovat potřebné opravy a údržbu Budov, Bytů a NP včetně obstarání potřebného materiálu. Opravy a údržba budou prováděny zejména v rozsahu daném přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. To vše však maximálně v rozsahu plnění, jehož výše nepřesáhne cenový limit 75 000,- 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, snížené o 15%. 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	180,- Kč/hod.
- pro montážní práce	180,- Kč/hod.
- pro revize a zkoušky	250,- Kč/hod.

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

II.

Ustanovení o plné moci

2.1. Komitent se zavazuje udělit komisionáři plnou moc ke všem úkonům, které podle této smlouvy bude činit v zastoupení komitenta, bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

III.

Zvláštní ustanovení

3.1. Komisionář je při výkonu činnosti povinen postupovat s odbornou péčí a dbát při tom všech zájmů komitenta, které mu jsou nebo musí být známy. Je povinen se řídit pokyny komitenta a oznámit mu všechny okolnosti, které mohou mít na obsah těchto pokynů vliv. V případě pochybností o obsahu pokynu je komisionář povinen vyžádat si stanovisko komitenta. Od pokynů komitenta se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu komitenta nebo nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoliv jej vyžádal, jeho souhlas.

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

3.3. Věci, pořízené komisionářem, se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

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

3.5. Komisionář je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout komitentovi nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho obstaravatelské činnosti podle této smlouvy, pokud tak již neučinil.

IV.

Odměna komisionáře

4.1. Měsíční odměna komitenta za úplnou správu, opravy a údržbu činí:

- 52.000,- Kč bez DPH za úplnou správu a
- maximálně 75 000,- Kč bez DPH za opravy a údržbu (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění),

K odměně se připočte sazba DPH v platné výši.

4.2. Odměna komisionáře je splatná měsíčně pozadu na základě faktury. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu, musí být komitentovi doručena do 8. dne v následujícím 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.

4.3. V měsíční fakturaci bude uvedena částka připadající z odměny komisionáře, sjednané dle odst. IV.1 této smlouvy, na úklid společných prostor bloku 13 tak, aby bylo možné provést vyúčtování nákladů za úklid, při ročním vyúčtování služeb spojených s nájmem.

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

4.5. 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.

V.

Smluvní pokuty

5.1. Za neoprávněné nakládání s finančními prostředky určenými komitentovi zaplatí komisionář komitentovi smluvní pokutu ve výši 20% z částky, se kterou bylo neoprávněně nakládáno.

5.2. Za jiné porušení povinností sjednaných touto smlouvou zaplatí komisionář komitentovi smluvní pokutu ve výši ,- Kč za každé porušení povinnosti.

5.3. V případě prodlení se zaplacením faktury je komitent povinen zaplatit komisionáři smluvní pokutu ve výši % denně z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení.

5.4. Smluvní pokuty jsou splatnými do 14 dnů po jejich vyúčtování, ujednáním o smluvních pokutách, ani vznikem jejich povinnosti k jejich úhradě není dotčeno právo komitenta na úplnou náhradu škody vzniklé porušením smluvní pokutou sankcionované povinnosti. Komitent má právo, dle své úvahy, od vyúčtování smluvní pokuty ustoupit. Smluvní pokuty mohou být ukládány i vedle sebe a opakovaně.

VI.

Závěrečná ustanovení

6.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2016 do 31.12.2016.

6.2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky a na základě vzájemné dohody obou smluvních stran.

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

6.4. Smlouva je vyhotovena v 2 stejně právně účinných vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží komisionář a 1 komitent.

6.5. 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 dnem, kdy se zásilka vrátí zpět odesílateli.

6.6. 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.

6.7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smlouvy.

Příloha č. 1 Práce zahrnuté pod termíny „Údržba a opravy“

V Mostě dne 30.12.2015

V Mostě dne 30.12.2015

Komitent:

Komisionář:

.....
Ing. Bronislav Schwarz
předseda představenstva

.....
Helena Soukupová
jednatel společnosti

.....
Tomáš Kubal
místopředseda představenstva
Technické služby města Mostu a.s.

.....
Bc. Petr Petrik
jednatel společnosti

Příloha č. 1

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 jističích 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