SMLOUVA O SPRÁVĚ A ÚDRŽBĚ NEMOVITOSTI

č. 201508

1. Smluvní strany

1.1. Správce : Eduard Kobylka

 Nad Orionem 133

 252 06 Davle – Sloup

živnostenské oprávnění ze dne 1.4.1992 (viz. Příloha Výpis z živnostenského rejstříku z 20.1.2015 č.j. ŽO/1115/2015/ZOL, která je nedílnou součástí této smlouvy),

IČ: 16051513, DIČ: CZ480228166

číslo účtu : xxxxxxxxxxxxxxx

dále jen správce

 1.2. Objednatel: Národní muzeum

příspěvková organizace nepodléhající zápisu do obchodního rejstříku, zřízená Ministerstvem kultury ČR, zřizovací listina č.j. 17461/2000 ve znění pozdějších změn a doplňků,

zastoupené PhDr. Evou Dittertovou, ředitelkou Náprstkova muzea

IČ: 00023272, DIČ CZ00023272,

se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 1700/68, PSČ: 115 79,

dále jen objednatel

2. Předmět smlouvy

1. Správce bude podle této smlouvy provádět správu a údržbu nemovitosti (zámek Zbraslav) čp. 2 na pozemku p. č. 2 v k. ú. Zbraslav, úklid a údržbu příjezdové cesty k objektu, úklid níže specifikovaných místností v objektu, kde má objednatel nájemní právo podle smlouvy.
2. Správce je povinen postupovat při správě nemovitosti s potřebnou odbornou péčí podle pokynů objednatele a v souladu s jeho zájmy.
3. Správce je při správě nemovitostí povinen zejména:
4. zabezpečovat v objektu, na pozemcích s ním tvořící jeden funkční celek, na příjezdové komunikaci k objektu a parkovišti před objektem, pořádek a čistotu, jakož i jejich bezpečný provoz v rozsahu povinnosti nájemce, dohlížet na ochranu majetku proti neoprávněným zásahům (poškození, rozkrádání, zničení, zneužívání),
5. zabezpečovat provádění periodických revizí určených zařízení a opatření na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce, stanovené právními předpisy a odstraňovat v součinnosti s objednatelem zjištěné závady,
6. provádět běžnou provozní údržbu prostor uvedených v bodě b) tohoto článku,
7. uplatňovat písemně u objednatele stavební opravy a opravy většího rozsahu,

f) provádět inventarizaci majetku objednatele,

g) provádět úklid prostor obývaných pracovníky objednatele jakož i sociálního zařízení,

h) průběžně vést deník správy nemovitosti (dokumentovat v něm kontroly, údržbu, opravy, revize aj. nezbytné činnosti při správě nemovitosti),

i) dodržovat platné bezpečnostní normy, předpisy a aktuální řád provozu depozitáře Národního muzea.

j) průběžně kontrolovat funkčnost zabezpečovacího systému EZS a EPS

1. Součástí předmětu plnění podle smlouvy jsou i činnosti v článku 2 smlouvy nespecifikované, které jsou však k řádné správě nemovitosti nezbytné a o kterých správce, vzhledem ke své kvalifikaci a zkušenostem měl, nebo mohl vědět.
2. Správce je povinen nahradit objednateli škodu, která mu vznikne neplněním povinností správce podle této smlouvy.
3. Správce odpovídá za řádné, včasné a kvalitní obstarávání správy nemovitosti v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a touto smlouvou. Pokud k obstarání správy nemovitosti využije jiné osoby, a to vždy s vědomím odpovědného pracovníka objednatele, odpovídá za její počínání, jako by záležitost obstarával sám.
4. Správce není oprávněn činit jakákoli zásadní rozhodnutí ve věci správy nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu objednatele.

**2.8.** Objednatel se zavazuje, že se vyjádří správci ke každé problematice, která se týká podstatně správy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 pracovních dnů.

1. Správce může jednat jménem objednatele jen na základě předchozího písemného zmocnění.
2. Správce se zavazuje, že bude při plnění předmětu této smlouvy postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

3. Cena a platební podmínky

1. Cena plnění se stanovuje dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách ve znění pozdějších přepisů.
2. Pevná cena za realizaci předmětu smlouvy vymezeného v čl. 2. této smlouvy činí 20.000,- Kč měsíčně. Předmětná částka bude správcem vyúčtována vždy na konci měsíce s tím, že faktura bude splatná do 14 dnů. Faktura je považována za uhrazenou dnem odepsání fakturované částky z účtu objednatele. Přílohou faktury budou kopie stránek deníku správy nemovitosti za příslušné období potvrzené zástupcem objednatele. V případě, že faktura nebude obsahovat náležitosti účetního dokladu nebo k ní nebude přiložena příloha, bude-li tato požadována, je objednatel oprávněn ji vrátit správci a požadovat její řádné vystavení.
3. Smluvní cena za obstarání správy nemovitostí zahrnuje veškeré práce, výkony a služby, související se správou nemovitosti, údržbou a úklidem a je cenou nejvýše přípustnou. Správce nemůže účtovat za prováděné činnosti na plnění této smlouvy žádné vícenáklady, a to ani v případě nárůstu cen. Pokud správce uplatní vícenáklady bez předchozího sjednání písemného dodatku ke smlouvě, nebudou tyto hrazeny.

3.4. Nutné vedlejší náklady, předem písemně odsouhlasené objednatelem, budou účtovány podle jednotlivých dokladů o jejich vynaložení.

4. Zajištění závazků - smluvní pokuty

1. V případě prodlení objednatele s placením faktur uhradí objednatel správci úroky z prodlení v zákonné výši na základě písemného požadavku správce.
2. V případě neplnění konkrétních povinností správce dle čl. 2, na které byl odpovědným pracovníkem objednatele písemně upozorněn, uhradí správce objednateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč, a to za každý takový případ.
3. Smluvní pokuty, sjednané touto smlouvou, hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně a bez ohledu na její výši.

5. Další ujednání

1. Objednatel se zavazuje poskytnout správci k bezplatnému užívání dva nebytové prostory v předmětné nemovitosti, ze kterých bude zajišťovat předmět plnění této smlouvy.
2. Odpovědný pracovník objednatele je oprávněn kontrolovat činnost správce a zjistí-li, že správce provádí správu nemovitosti v rozporu se svými povinnostmi, je oprávněn žádat po správci okamžitou nápravu.
3. Při zabezpečení správy nemovitosti je správce vázán právními předpisy, touto smlouvou a individuálními pokyny odpovědného pracovníka objednatele. Tím jsou: v případě technických a revizních záležitostí správce Náprstkova muzea, v případě záležitostí souvisejících s organizací chodu depozitáře a souvisejících činnosti vedoucí oddělení NpM 1 a ředitelka Náprstkova muzea. Uvedení pracovníci Národního muzea reprezentují objednatele vůči správci v praktickém výkonu jeho služby.
4. Za všechny škody, které vzniknou vinou správce v důsledku provádění správy nemovitosti třetím osobám, případně objednateli, odpovídá správce a je povinen hradit takto vzniklou škodu.
5. Objednatel souhlasí s tím, že správce praktickým výkonem správcovství pověřuje správce Povinnosti a práva správce stanovené touto smlouvou tím nejsou dotčeny.

6. Ukončení smlouvy

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2024 s účinností od 1.1.2021.

1. Objednatel i správce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a běží od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Při zániku smlouvy je správce povinen upozornit objednatele na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící objednateli nedokončením činností, souvisejících se správou nemovitosti podle této smlouvy.
3. V případě zániku smlouvy je správce povinen předat objekt zpět protokolárně objednateli vč. veškeré dokumentace, dokladů a vyúčtování k objektu.

7. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemně na základě dohody obou smluvních stran.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah této smlouvy, že s jejím obsahem souhlasí a že smlouvu uzavírají svobodně, nikoliv v tísni či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne: V Praze dne:

…………………………. ………………………..

správce objednatel