

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5

IČO: 00241687

zastoupená starostou [REDACTED]

(dále jen „vlastník“)

a

CENTRA a.s.

se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, PSČ: 15000

zastoupená předsedou představenstva [REDACTED]

IČ: 18628966

(dále jen správce)

tento

Dodatek č. 1
ke smlouvě o výkonu správy nemovitostí
č.S/457/070/0220/C/2003

Obchodní společnost CENTRA v.o.s. byla přeměněna na obchodní společnost CENTRA a.s. vedenou u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B., vložka 9490.

Smluvní strany se dohodly na změně smlouvy o výkonu správy nemovitosti ze dne 1.7.2003 takto:

I.

1. V čl. I. – Základní ustanovení - odst. 1. se vypouští a nahrazuje textem:

„Ve smyslu čl.3 Statutu Hl.m. Prahy, II. část, ze dne 19.8.1991 je Městská část Praha 13 pověřeným vlastníkem nemovitosti – objektu Poliklinika Lípa centrum Nové Butovice, Seydlerova č.p. 2451, 158 00 Praha 5, kat.území Stodůlky na p.č. 3117 – objekt,p.č. 3118 – technické vybavení (trafostanice), p.č. 3119 –parkoviště. Výpis z katastru nemovitostí tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1. (dále jako „Příloha č.1.“)“

2. V čl. II - Předmět smlouvy – se vkládá za odst. 1 nový odst. 2:

„Správce je povinen řídit se při plnění předmětu této smlouvy příslušnými obecně závaznými právními předpisy (zejména zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších úprav, zák. č. 586/1992 Sb. o dani s příjmu ve znění pozdějších úprav, zák. č. 235/2004 o dani s přidané hodnoty ve znění pozdějších úprav), zák. č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách) a písemnými pokyny vlastníka“

Původní odst. 2 se mění na odst. 3.

3. V č. III. – Povinnosti správce ke správě nemovitosti -
v odst. 1. - V oblasti provozně-technické je správce povinen na úseku - písm. a) se
v prvním odseku text v závorce doplňuje takto:

*„např. výtahy, trafostanice, telefonní ústředna, rozvodna NN a VN, akumulátorovna
nouzového osvětlení“*

v odst. 1 - V oblasti provozně-technické je správce povinen na úseku - písm. b) se jako
první odsek vkládá nový text:

*„Při čerpání finančních prostředků vlastníka je správce povinen postupovat v souladu se
zákonem č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách a Pokynem vlastníka pro zadávání veřejných
zakázek, který je přílohou tohoto dodatku a stává se nedílnou součástí smlouvy. Správce
nesmí rozdělit předmět veřejné zakázky, jestliže by tím došlo ke snížení jeho předpokládané
ceny pod finanční limity stanovené pro jednotlivé druhy veřejných zakázek nebo pod finanční
limit 2.000.000,- Kč bez DPH. Správce je povinen připravit podklady pro zadání veřejné
zakázky, které pak předloží prostřednictvím příslušného zástupce starosty ke schválení RMČ.
Zadavatelem je vždy Městská část Praha 13. RMČ současně jmenuje hodnotící komisi, jehož
členem je i zástupce správce. Vítěze vyhláší RMČ. Po ukončení zadávacího řízení správce
předá prostřednictvím příslušného zástupce starosty veškerou dokumentaci, která souvisí
s veřejnou zakázkou, vlastníkovi k archivaci. Správce je povinen sledovat veřejné zakázky,
které jsou svým charakterem technickým zhodnocením, tj. naplňují přísl. ustanovení zák. č.
586/1992 Sb., o dani z příjmu v platném znění, tj. výdaje na dokončené nástavby, přístavby a
stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku a informovat o nich vlastníka.“*

v odst. 1 - V oblasti provozně-technické je správce povinen na úseku - písm. b) se
původně první odsek mění na druhý, jeho text se vypouští a nahrazuje novým textem:

*„jménem a na účet vlastníka zabezpečovat provozní údržbu a běžné opravy a odstraňování
havárií na nemovitých a movitých věcech spravovaných dle této smlouvy v rozsahu
nepřevyšujícím cenu 500.000,- Kč bez DPH, za jeden případ, do výše limitu schválené
finanční rozvahy a finančního plánu, dle vlastní úvahy s ohledem na potřebnost provedení
práce při dodržení maximální úspornosti a kvality práce. V případech, kdy stav nemovitosti
vyžaduje opravu nebo odstranění havárie, jejíž předpokládaný náklad převyší částku
100.000,-Kč a tato oprava není uvedena v již schváleném finančním plánu oprav, vyžádá si
správce souhlas vlastníka (RMČ) prostřednictvím příslušného zástupce starosty. Správce
odpovídá vlastníkovi, že dodávky, služby nebo stavební práce zadá transparentním a
nediskriminačním způsobem za cenu obvyklou v místě plnění a výběr vítěze provede za účasti
zástupce vlastníka. Na vyžádání vlastníka nebo příslušných kontrolních orgánů je správce
povinen tuto skutečnost prokázat. Pokud předmět plnění přesáhne částku 50.000,- Kč bez
DPH je správce povinen uzavřít písemnou smlouvu dle přísl. ustanovení občanského nebo
obchodního zákoníku. Tuto smlouvu správce předá v 1 originálním vyhotovení vlastníkovi, do
kanceláře příslušného zástupce starosty, do 5ti pracovních dnů ode dne jejího podpisu. K
uzavírání smluv bude správce pověřen plnou mocí. Údržbou, opravami a odstraňováním
havárií se rozumí veškeré zásahy, kterými je majetek udržován na své původní technické,
estetické a funkční úrovni nebo do této úrovně navrácen.“*

v odst. 2 - V oblasti administrativně-ekonomické je správce povinen na úseku - se
doplňuje písm. a) na konci o další odsek takto:

„ - vést dokladovou evidenci ohledně účtování služeb nájemníkům, dle obecně závazných předpisů pro rozúčtování služeb tak, aby umožňovala jednoznačné zdokladování jakékoliv jednotlivé finanční částky použité na služby, zejména pro potřeby soudních sporů, a vést a archivovat veškeré dokumenty/písemnosti ekonomického charakteru ve smyslu zákona č. 97/1974 Sb. o archivnictví.“

písm. b) – vybírání plateb nájemců nájemních jednotek – se doplňuje další odsek takto:
„V případě, že vlastník písemným pokynem, v souladu s platnou legislativou, podřídí vybírání plateb za nájemné a služby spojené s nájemným režimem DPH, je správce povinen tyto platby vybírat a evidovat včetně DPH a o DPH účtovat a vést daňovou evidenci dle pokynu vlastníka.“

písm. c) – zastupování vlastníka při jednáních ... - upravuje se čtvrtý odsek takto:
„přebírat a předávat nebytové prostory včetně movitého majetku při vzniku a ukončení nájemních poměrů“

písm. e) – vedení účetní evidence o spravovaném majetku – se upravuje takto:
upravuje se text prvního odseku:
„zajistit, aby jím zpracovávaná část účetnictví městské části byla v souladu s platnými interně závaznými ...“

dále se doplňují nové odseky:

„- v případě provádění oprav nad limit stanovený zákonem č. 586/1992 Sb. v platném znění o dani z příjmů správce určuje, zda provedená oprava je opravou dle zmíněného zákona či zda se jedná o technické zhodnocení. V případě, že se jedná o technické zhodnocení, předává správce vlastníkově podklady o provedeném technickém zhodnocení s vyčíslením jeho ceny, aby vlastník mohl provést účetní zvýšení ceny zhodnoceného majetku

- vést účetnictví spojené se správou nemovitostí, odděleně od vlastního, v rozsahu stanoveném účtovým rozvrhem, v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a zákonem 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty:

- správcovská organizace účtuje na základě účetních a daňových dokladů
- provádí věcnou a formální kontrolu účetních a daňových dokladů
- účtuje náklady a výnosy do období, s nímž časově souvisí
- správcovská organizace odpovídá vlastníkově za to, že účetnictví je vedeno úplně, průkazným způsobem a správně tak, aby věrně zobrazovalo skutečnosti, které jsou jeho předmětem
- ke dni řádné roční účetní závěrky je správcovská organizace povinna provést fyzické a dokladové inventury majetku a závazků a ověřit ke dni účetní závěrky, zda stav majetku a závazků v účetnictví odpovídá skutečnosti
- správní firma je povinna vést v evidenci pro účely DPH veškeré údaje vztahující se k daňové povinnosti vlastníka, zejména údaje potřebné pro správné stanovení daňové povinnosti. Strukturu a rozsah těchto údajů vede dle závazných pokynů vlastníka. Správní firma je povinna vést evidenci v takovém členění, aby sestavila dílčí daňové přiznání v rámci správy stanovené touto smlouvou.
- předkládané ekonomické materiály (např. výkazy, rozborů a dílčí daňová přiznání) musí odpovídat údajům v účetnictví
- pololetně, tj. k 30.6. a k 31.12. kalendářního roku předkládat přehled o stavu pohledávek pro program VYK (časové rozčlenění)
- zpracovávat další ekonomické podklady na základě pokynu vlastníka“

4. V čl. VII. – Financování a pravidla hospodaření – se v odst. 11 vypouští první věta a nahrazuje se textem:

„Správce je povinen vést evidenci ubytovacích jednotek, nebytových prostor a nájemců v programu SW Building Manager, umožňující databázové výstupy, a to od 1.7.2004 v řádném provozu po dobu platnosti této smlouvy. Správce je povinen...“

5. V čl. X. – Porušení smluvních povinností a sankce z těchto porušení vyplývající – se text odst. 4 vypouští a nahrazuje novým textem:

„V případě, že správce včas nezažaluje dlužnou částku, která se stala splatnou nejdříve dnem účinnosti tohoto dodatku a v důsledku toho dojde k promlčení pohledávky, zavazuje se ji plně uhradit včetně smluvní pokuty ve výši promlčené částky.“

dále se nahrazuje text v odst. 5 písm. g):

„porušení zák. č. 40/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů, včetně Závazného pokynu vlastníka pro správcovské firmy v oblasti zadávání veřejných zakázek“

a dále se doplňuje znění čl. X o odst. 9, 10, 11, 12 a 13 novým textem:

- „9. a) Smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč, v oblasti provozní, pokud nedojde k zajištění:*
- provozní revize technických zařízení v termínu dle příslušných norem a předpisů
- odstranění závad zjištěných při revizi technických zařízení v termínu daném revizí
- přecejchování měřicí techniky v termínu dle příslušných norem a předpisů
b) Smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč, v oblasti provozní, pokud nedojde k zajištění:
- prokazatelného pravidelného úklidu společných prostor nemovitostí, chodníků a předzahrádek, včetně sekání trávy
- 10. a) Smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč, v oblasti technické, pokud opravy nad 100.000,- Kč /1 případ budou provedeny bez předběžného souhlasu vlastníka (nad rámec schváleného finančního plánu)*
b) smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč v oblasti technické, pokud dojde k bezdůvodné prodlevě v odstranění havarijní situace ve spravované nemovitosti
- 11. a) Smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč v oblasti ekonomické, v případě průkazného opomenutí vymáhané pohledávky vzniklé nájemcem (upomínky dané SF) do 4 měsíců po vzniku této pohledávky*
b) smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč v oblasti ekonomické, v případě nedodržení termínů stanovených pro předání rozborů hospodaření (EKO) a s tím spojených informací dle platných pokynů
c) smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč v oblasti ekonomické, v případě nedodržení termínů a pravidel, vycházejících z obecně závazných předpisů pro rozúčtování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor
d) Správce hradí v plném rozsahu škody v případě prokazatelného prodlení při proplácení faktur dodavatelům.
e) V případě, že správce prokazatelně zkusí hospodářský výsledek nebo daňovou povinnost v oblasti daně z příjmů a DPH, je povinen uhradit v plné výši vlastníkovi

veškeré sankce a pokuty uložené mu přísl. finančním úřadem, či jiným k tomu přísl. státním orgánem.

12. V případě, že vlastníku bude uložena sankce příslušným orgánem dohledu nad dodržováním zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách z důvodu porušení zákona a důvod porušení zákona bude prokazatelně na straně správce, uhradí správce na účet vlastníka smluvní pokutu ve výši, která odpovídá sankci uložené příslušným orgánem dohledu vlastníku.

13. Správce je povinen uhradit smluvní pokuty uvedené v této smlouvě pouze v případě zaviněného porušení povinností, k nimž se smluvní pokuta vztahuje.

6. V čl. XIII. – Závěrečná ustanovení se upravuje takto:

- v odst.3. se „Tento dodatek“ vypouští a nahrazuje textem: „Tato smlouva“
- v odst.6. se „tohoto dodatku“ vypouští a nahrazuje textem: „této smlouvy“
- v odst.8. se „Tento dodatek“ vypouští a nahrazuje textem: „Tato smlouva“

II.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

Tento dodatek je vyhotoven ve 4 výtiscích, z nich každá ze smluvních stran obdrží 2 výtisky.

Tento dodatek se uzavírá na základě usn. č. 830 rady MČ Praha 13 ze dne 15.11.2004.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

V Praze dne

.....
vlastník

.....
správce

Příloha dodatku č. 1:

- Pokyny vlastníka pro zadávání veřejných zakázek dle zák. č. 40/2004 Sb.
- Výpis z obchodního rejstříku

