

Smlouva o zajištění správy, provozu a údržby

uzavřena v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), ve znění pozdějších předpisů

Smlouva objednatele č.: SML/2981/2021

Smluvní strany:

BYTservis – služby, spol. s r.o.

zapsán v obchodním rejstříku, oddíl C vložka 5192 vedená u Krajského soudu v Ostravě

sídlo: Prameny 603/24, 731 04 Karviná - Ráj
IČ: 47670860
DIČ: CZ47670860
zastoupen: Pavla Waclawiecová, jednatelka společnosti
kontaktní osoby:
ve věcech smluvních: Pavla Waclawiecová
ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
datová schránka: xxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen „správce“

a

statutární město Karviná

sídlo: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
zastoupeno: Ing. Janem Wolfem, primátorem města
k podpisu oprávněna na základě pověření ze dne 04.01.2021
Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru majetkového MMK
kontaktní osoby:
ve věcech smluvních: Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru majetkového
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČ : 00297534
DIČ: CZ00297534
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
datová schránka: xxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen „objednatel“

I. Předmět smlouvy

1. Správce se zavazuje na základě této smlouvy provádět pro objednatele správu, provoz, údržbu budovy čp. 2379 na ul. Žižkova v Karviné (dále jen „budova“), která je součástí pozemku p.č. 1793/78 v k.ú. Karviná-město, jakož i další činnosti uvedené v této smlouvě (dále též „výkon správy“). Objednatel se zavazuje uhradit správci za výkon správy úplatou uvedenou v této smlouvě.

2. Správce prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky vyžadované právními předpisy pro výkon správy, který je předmětem této smlouvy, a že je k němu dostatečně personálně, odborně, materiálně a technicky vybaven.
3. Výkon správy zahrnuje činnosti uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.

II. Úplata a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na úplatě za výkon správy následovně:
 - a) Úplata za práci při provádění oprav, údržby, porevizních oprav, havárií bude hrazena dle skutečného počtu odpracovaných hodin následovně:

	cena bez DPH za 1 hod.
práce zedníka	280,- Kč
práce instalatéra a topenáře	280,- Kč
práce elektrikáře	280,- Kč
práce zámečníka	280,- Kč
práce truhláře	280,- Kč
práce malíře	280,- Kč
práce podlaháře	280,- Kč
práce sklenáře	280,- Kč
provádění dezinsekce	120,- Kč
montáž a oprava stínící techniky	180,- Kč
manipulační práce (např. stěhování)	180,- Kč
oprava, údržba fasády	280,- Kč
oprava, údržba střechy	280,- Kč
jiná práce ve výškách	310,- Kč
práce při jiných činnostech	280,- Kč
součet všech hodinových sazeb	3.870,- Kč

Smluvní strany se dohodly, že nákup materiálu nutný pro provedení opravy, porevizní opravy, údržby a odstranění havárií zajistí správce a následně refakturuje cenu materiálu objednateli na základě předložené faktury.

- b) Za výkon činností uvedených v příloze č. 1 této smlouvy s výjimkou oprav, údržby, porevizních oprav, havárií a provádění revizí činí **měsíční paušální úplata 179.000,- Kč bez DPH**.

Smluvní strany se dohodly, že správce zajistí provedení příslušných revizí a následně refakturuje objednateli cenu za revize objednateli.

2. Předmět plnění této smlouvy objednatel pořizuje pro svou ekonomickou činnost. Pokud jsou realizované stavební a montážní práce zařazené pod číselnými kódy 41- 43 klasifikace produkce CZ-CPA, dochází ve smyslu § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, k přenesení daňové povinnosti na objednatele. Správce za tyto provedené práce, bude vystavovat objednateli daňové doklady bez DPH. Pokud nejsou realizované stavební a montážní práce zařazené pod číselnými kódy 41 - 43 klasifikace produkce CZ-CPA, bude k ceně bez DPH připočteno DPH ve výši dle obecně závazných právních předpisů. Poskytnuté stavební a montážní práce v režimu a mimo režim přenesené daňové povinnosti budou fakturovány samostatně.
3. Náklady, které správce vynaložil při výkonu správy a o nichž není výslovně uvedeno, že je hradí objednatel, jsou zahrnuty v úplatě podle odst. 1 tohoto článku. V úplatě jsou tedy zahrnuty zejména doprava, čas potřebný pro přesun ze sídla správce na místo plnění, náklady na telefony, materiál v případech, kdy není výslovně uvedeno, že jej hradí objednatel.
4. Úplatu podle odst. 1 tohoto článku se objednatel zavazuje poskytovat správci pozadu měsíčně vždy do 30. dne od doručení faktury objednateli na účet správce uvedený ve faktuře. Správce je povinen vystavit veškeré faktury dle této smlouvy vždy do 10. dne následujícího měsíce. Smluvní strany se dohodly, že zálohy nebudou poskytovány. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den v kalendářním měsíci.
5. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit je splněna dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.
6. Vystavena faktura bude obsahovat všechny náležitosti dle příslušných právních předpisů. Dále musí faktura obsahovat číslo této smlouvy. Součástí faktury budou přílohy – zejména kopie faktur za revizní zprávy, kopie faktur za materiál v případech, kdy materiál hradí objednatel, soupis provedených prací oceněný v souladu s touto smlouvou, pracovní příkazy. Smluvní strany se dohodly, že v případě vyúčtuje-li správce chybně úplatu, faktura nebude obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit správci s vyznačením důvodu vrácení. Správce provede opravu dle pokynů objednatele, a to vystavením nové faktury. Vrácením faktury správci, přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta splatnosti běží znovu ode dne doručení nově vystavené faktury objednateli.
7. Smluvní strany se dohodly, že bude-li správce ke dni uskutečnění zdanitelného plnění veden jako nespolehlivý plátců ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále zákon o DPH), je objednatel oprávněn část úplaty odpovídající dani z přidané hodnoty uhradit přímo na účet správce daně v souladu s ust. § 109a zákona o DPH. Smluvní strany se dohodly, že o tuto část bude snížena úplata za činnosti provedené dle této smlouvy a správce obdrží pouze odměnu bez DPH.
8. K úplatě bude připočteno DPH ve výši dle právních předpisů. Správce je odpovědný za to, že sazba DPH je stanovena v souladu s platnými právními předpisy.
9. Smluvní strany se dohodly, že správce bude ve smlouvě a v dokladech při platebním styku s objednatelům užívat číslo účtu uveřejněné dle § 98 zák. č. 235/2004 Sb. v registru plátců a identifikovaných osob.

III. Doba a místo plnění

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 01.12.2021. Tato smlouva se sjednává do doby nabytí účinnosti smlouvy, jejímž předmětem plnění bude zajištění správy, provozu a údržby budovy čp. 2379 na ul. Žižkova, Karviná – Mizerov, uzavřené na základě zadávacího řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek maximálně však do doby, kdy celková úplata poskytnuta správci dle této smlouvy dosáhne částky 200 000,-Kč. Smluvní strany se dohodly, že do celkové úplaty se započítávají veškeré úplaty dle této smlouvy a položky refakturované správcem objednateli uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy.
2. Smlouva může zaniknout písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto smlouvu, a to i bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě 5 pracovních dní, která počne běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. V případě výpovědi smlouvy jsou obě strany povinny počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku škod.
4. Objednatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy:
 - nepředloží-li správce objednateli pojistnou smlouvu dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy nebo
 - porušil-li zhotovitel opakovaně svou povinnost plynoucí z této smlouvy nebo z právního předpisu, přičemž opakovaným porušením se rozumí druhé porušení smluvní či jiné právní povinnosti zhotovitele v souvislosti s plněním této smlouvy.
5. Správce je povinen předat objednateli ke dni zániku této smlouvy veškerou dokumentaci související s výkonem činností dle této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Správce je povinen provést údržbu, opravu či porevizi opravu dle odst. 4 přílohy č. 1 této smlouvy do 5 dnů ode dne, kdy se správce dozví o potřebě jejího provedení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě havárie dle odst. 3 přílohy č. 1 této smlouvy je správce povinen nastoupit k odstranění havárie do 1 hodiny od okamžiku, kdy se o havárii dozví.
2. Správce je povinen předat objednateli kopii knihy oprav a údržby do každého 10. dne následujícího měsíce.
3. Správce je povinen umožnit objednateli kontrolu správcem prováděných činností. Na základě požadavku objednatele je správce povinen objednateli předložit požadované písemnosti. Správce se zavazuje oznámit objednateli všechny okolnosti, které zjistil při výkonu správy a které mohou mít vliv na změnu pokynů objednatele.
4. Správce se zavazuje vykonávat správu tak, aby byl zachován bezporuchový a bezpečný provoz budovy. Správce se zavazuje vykonávat správu hospodárně, řádně a včas, s odbornou péčí, v souladu s platnými právními předpisy, veškerými technickými normami vztahujícími se k činnosti dle této smlouvy, v souladu s touto smlouvou, s pokyny a zájmy objednatele.
5. Správce je povinen seznámit se se stavebně-technickým stavem budovy, správce je povinen seznámit s tímto stavem rovněž osoby vykonávající činnosti dle této smlouvy.
6. Správce odpovídá za škody způsobené při výkonu správy a zavazuje se, že má v této souvislosti sjednánu pojistnou smlouvu na částku minimálně 20.000.000,- Kč a tuto bude udržovat v platnosti po dobu účinnosti této smlouvy. Správce je povinen předložit pojistnou smlouvu objednateli, bude-li o to požádán.
7. Při investičních akcích prováděných v budově, které budou hrazeny a zadány objednatelem, je správce povinen spolupracovat s objednatelem a se zástupci zhotovitele.
8. Správce je povinen spolupracovat se subjekty, které poskytují záruky na dodané zboží, zařízení či technologie.
9. Správce je povinen kontrolovat rozsah a kvalitu všech dodavatelsky prováděných prací, kontrolovat správnost faktur vystavených dodavateli.
10. Objednatel tímto prohlašuje, že v 1. PP budovy je umístěn prostor o výměře cca 49,04 m², který může správce využívat jako dílnu. Prostor je znázorněn v příloze č. 2 této smlouvy.
11. Objednatel je povinen předat správci seznam nájemců v budově a kontakty na ně a průběžně bude správce informovat o změnách.
12. Bude-li správce vykonávat činnosti přímo pro nájemce na základě jeho požadavku, pak tyto činnosti budou účtovány správcem nájemci na jeho náklad.
13. Správce je povinen zajistit, aby všechny osoby, které se budou podílet na plnění předmětu této smlouvy, byly proškoleny v problematice bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP), požárních a hygienických předpisů, a byly vybaveny potřebnými ochrannými a pracovními pomůckami.
14. Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost a vzájemně se neprodleně informovat o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění předmětu této smlouvy.
15. Objednatel poskytne správci potřebné klíče, správce je povinen s nimi bezpečně nakládat. V případě ztráty klíče informuje správce objednatele bez odkladu.

16. V případě prodlení správcе způsobené okolnostmi na straně objednatele platí, že veškeré termíny plnění se prodlužují o dobu, po kterou trvalo prodlení na straně objednatele.

V. Záruka

1. Smluvní strany se dohodly, že správce při provádění činností dle této smlouvy odpovídá za vady, které vznikly při těchto činnostech.
2. Záruční doba na činnosti dle této smlouvy se sjednává v délce 24 měsíců. Veškeré dodávky strojů, zařízení, technologie, předměty postupné spotřeby mají záruku shodnou se zárukou poskytovanou výrobcem. Smluvní strany se dohodly, že záruční doba začíná běžet dnem provedení činnosti.
3. Objednatel písemně oznámí správci výskyt vady, která se vyskytla v záruční době, a vadu popíše. Jakmile objednatel odeslal toto písemné oznámení, má se za to, že požaduje bezplatné odstranění vady, nestanoví-li objednatel jinak. Objednatel je rovněž oprávněn místo bezplatného odstranění vady požadovat slevu z úplaty.
4. Správce je povinen v rámci poskytnutí záruky na činnosti dle této smlouvy nastoupit k odstranění reklamované vady nejpozději do 3 dnů od obdržení oznámení o reklamaci, a to i v případě, že reklamaci neuznává, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Náklady na odstranění reklamované vady nese správce i ve sporných případech až do rozhodnutí soudu.
6. Vadu je správce povinen odstranit nejpozději do 3 pracovních dnů od započetí prací, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Neodstraní-li správce v objednatelém stanoveném termínu vadu, na niž se vztahuje záruka, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady je správce povinen uhradit objednateli.

VI. Sankce

1. V případě nedodržení termínu k provedení činnosti dle této smlouvy, je objednatel oprávněn účtovat správci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s provedením činnosti a každý jednotlivý případ, není-li touto smlouvou stanoveno jinak.
2. V případě nedodržení termínu nastoupení k odstranění havárie dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, je objednatel oprávněn účtovat správci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každou hodinu prodlení s nastoupením k odstranění havárie a každý jednotlivý případ.
3. V případě nedodržení termínu k odstranění reklamované vady dle čl. V. odst. 6 této smlouvy, která se projevila v záruční době, je objednatel oprávněn účtovat správci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním a každou jednotlivou vadu.
4. V případě nedodržení stanoveného termínu nástupu k odstranění reklamované vady dle čl. V. odst. 4 této smlouvy v záruční době je objednatel oprávněn účtovat správci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každou vadu a každý den prodlení s nástupem k jejímu odstranění.
5. V případě nesplnění povinnosti provést kontrolu budovy dle přílohy č. 1 této smlouvy, je objednatel oprávněn účtovat správci smluvní pokutu vy výši 1000,- Kč za každou neprovedenou kontrolu budovy.
6. V případě nedodržení termínu splatnosti jednotlivých faktur objednatelém, je správce oprávněn účtovat objednateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
7. V případě, že závazek provést dílo zanikne před řádným ukončením díla, nezaniká nárok na smluvní pokutu, pokud vznikl dřívějším porušením povinnosti. Zánik závazku pozdním plněním neznamená zánik nároku na smluvní pokutu za prodlení s plněním.
8. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto smlouvou zaplatí povinná strana nezávisle na zavinění a na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně v plném rozsahu. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody.

VII. Náhrada škody

1. Správce nese plnou zodpovědnost za pracovní úraz nebo nemoc z povolání svých zaměstnanců.
2. Správce zodpovídá za škody způsobené svými zaměstnanci na majetku objednatele.
3. Správce uhradí v plné výši objednateli škody, které vzniknou na majetku objednatele při výkonu správy nebo nedodržením závazku správce vyplývajícího z této smlouvy, a to bez ohledu na výši pojištění správce.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Správce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dověděl při výkonu správy dle této smlouvy. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení platnosti této smlouvy. Splnění těchto povinností se správce zavazuje zajistit i u všech svých zaměstnanců, případně jiných osob, které k realizaci této smlouvy použije.
3. Správce se zavazuje řídit se Nařízením evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. Splnění této povinnosti se správce zavazuje zajistit i u všech svých zaměstnanců, případně jiných osob, které k realizaci této smlouvy použije.
4. Objednatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním této smlouvy zajistí objednatel.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah této smlouvy, a to na dobu neurčitou.
7. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě
8. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany, jen v případě, že tím nebude porušen zákon o zadávání veřejných zakázek, a to formou písemných dodatků, není-li touto smlouvou stanoveno jinak. Smluvní strany se dohodly, že změny kontaktních osob či jejich údajů budou provedeny pouze písemným sdělením druhé smluvní straně, o této skutečnosti nebude uzavřen dodatek k této smlouvě.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, tato je důkazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 - Specifikace činností

Příloha č. 2 - Umístění dílen

V Karviné dne 01.12.2021
za objednatele

V Karviné dne 30.11.2021
za zhotovitele

.....
za statutární město Karviná
Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového
na základě pověření

.....
za BYTservis – služby, spol. s r.o.
Pavla Waclawiecová
jednatelka společnosti

Příloha č. 1

Předmětem plnění je poskytování služeb, které spočívají v:

1. Zajištění provozu recepce:

- stanoviště - místnost recepce ve vstupním vestibulu 1.NP,
- zajištění fungování recepce v době od 5:00 hod. do 20:00 hod.,
- v pracovní dny odemykání budovy v 05:30 hod. a zamykání budovy v 19:00 hod.; o sobotách, nedělích, státních svátcích a ostatních svátcích: odemykání a zamykání budovy na základě požadavku objednatele nebo nájemce budovy,
- fyzická kontrola uvnitř budovy pravidelně 3x denně, o kontrole provedení záznamu do „Deníku ostrahy“ (čas kontroly, zjištění stavu, zápis o vzniku škody), o zjištěných závadách informuje pověřeného zaměstnance správce,
- fyzická kontrola budovy po uzamčení, tzn. zavření oken, zhasnutí osvětlení apod.
- evidence klíčů,
- podávání informací občanům ohledně ambulancí a ostatních služeb,
- přivolání dle situace a potřeb odborné pomoci (hasičské jednotky, policie, havarijní služby nebo lékařské pomoci apod.),
- nahlášení havárií poruchové službě a provedení úkonů k minimalizaci škod, zajištění podkladů pro likvidaci pojistné události,
- provádění nezbytných úkonů, bude-li v objektu páchána trestná činnost, podezření z jejího páchání nebo činnost poškozující majetek a zájmy objednatele, zabránění zdržování se nepovolaných osob v prostoru budovy a spolupráce s Městskou policií,
- plnění úkolů vyplývající z povinností místní ohlašovny požáru,
- místo první zdravotnické pomoci (umístění lékárničky),
- umístění směrnic, řádů, plánů (požární poplachová směrnice, požární evakuační plán, provozní řád, apod.),
- umístění „Deníku ostrahy“,
- udržování čistoty a pořádku a zimní údržba v prostoru o výměře 100 m² před hlavním vstupem do budovy a na přilehlých chodnících a přístupech k budově v délce 50 m,
- zajištění úklidu kolem odpadových nádob před hlavním vstupem do budovy.
- uložení došlé pošty na určené místo

2. Zajištění ostrahy:

- forma obchůzky,
- v pracovní dny fyzická kontrola budovy zvnějšku – pravidelně 3x v době od 20:00 hod. do 05:00 hod.,
- o sobotách, nedělích, státních svátcích a ostatních svátcích: fyzická kontrola budovy pravidelně 2x v době od 06:00 hod. do 18:00 hod. a 4x v době od 18:00 hod. do 06:00 hod., z toho 1x kontrola uvnitř budovy a 5x kontrola zvnějšku budovy,
- provedení záznamu o kontrole do „Deníku ostrahy“ (čas kontroly, zjištění stavu, zápis o vzniku škody), který bude umístěn v prostoru recepce, a to bezprostředně po provedení kontroly,

- fyzická kontrola je prováděna za účelem ochrany zdraví osob, ochrany majetku zejména před poškozením a zamezením vstupu neoprávněným osobám, přičemž ostraha je povinna činit taková opatření, aby byly minimalizovány následky nestandardních situací (přivolání dle situace a potřeb odborné pomoci zejména hasičské jednotky, policie, havarijní služby nebo lékařské pomoci),
- zjišťování a zajišťování důkazů o vzniku škod (zejména fotodokumentace poškozeného majetku), hlášení škod odpovědnému zaměstnanci objednatele do 24 hodin od jejich zjištění.

3. Zajištění havarijní a poruchové služby:

- zajištění non-stop telefonní poruchové služby pro hlášení havárií (tj. událostí, které vyžadují bezprostřední zásah) včetně zajištění bezodkladných oprav dle potřeby,
- zásahová doba do 60 minut od nahlášení požadavku,
- požadavek na zásah poruchové služby je nutno hlásit správci telefonicky na **tel. č. 596 320 011**

4. Zajištění údržby a dalších činností:

- provádění periodických revizí, servisních prací, odborných a provozních prohlídek dle právních předpisů, technických norem a doporučení výrobce v těchto případech:
 - a) elektrické rozvody, hromosvody, rozvodny a rozvaděče,
 - b) elektrospotřebiče
 - c) plynové rozvody
 - d) dieselagregát
 - e) hasicí přístroje a hydranty
 - f) trafostanice
 - g) telefonní ústředna
 - h) VZT jednotky, vč. tlakových nádob, požární klapky
- provádění údržby, oprav, porevizních oprav, na jejichž provedení bude nutno vynaložit náklady za práci a materiál ve výši do 2.000,-Kč bez DPH v jednotlivém případě, maximálně však ve výši do 15.000,- Kč bez DPH za měsíc, to vše bez souhlasu objednatele, s výjimkou údržby a oprav, kterou jsou povinni si zajistit a uhradit nájemci v budově,
- provádění údržby, oprav, porevizních oprav, na jejichž provedení bude nutno vynaložit náklady za práci a materiál ve výši přesahující 2.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě nebo přesáhnou-li náklady v jednom měsíci součet 15.000,- Kč bez DPH, pouze s písemným souhlasem objednatele s tím, že k žádosti o souhlas objednatele je správce povinen připojit rozpočet údržby či opravy,
Pokud jde o údržbu a opravu nad 2.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě nebo přesáhnou-li náklady v jednom měsíci součet 15.000,- Kč bez DPH, s výjimkou zabránění vzniku dalších škod při havárii, nebude-li k nim mít správce souhlasu objednatele, nemá správce nárok na úplatu za počet hodin práce ani na úhradu materiálu objednatel.
- v případě havárií zabránění vzniku dalších škod bez ohledu na cenu těchto prací a materiálu,
- určení kontaktních osob, na něž se mohou obracet nájemci nebytových prostor v případě poruch či jiných událostí,
- pravidelná kontrola (minimálně 1x denně) technického stavu budovy (vodoinstalace, kanalizační rozvody, rozvody vytápění, elektroinstalace, plynoinstalace, stavebně-technické prvky),
- připravování podkladů pro likvidaci pojistných událostí, zejména fotodokumentace poškozeného majetku, hlášení tohoto stavu objednateli do 24 hodin od jeho vzniku,

- provádění hlavních a podružných odečtů z měřících zařízení pro dodávky energií 1x měsíčně (vodoměru, elektroměru, plynoměru), zpracování a předání podkladů objednateli pro rozúčtování nákladů za odběr médií pro jednotlivé nájemce,
- provedení speciální ochranné deratizace v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Karviné,
- zajištění úklidu kolem odpadových nádob,
- kontrola provedeného úklidu,
- administrativní management:
 - a) evidování všech oprav a údržby bez ohledu na cenu, tzn. evidence objednávek, smluv, faktur apod.
 - b) evidence kontrol budovy a mobiliáře, evidence stavebně-technického stavu spravované nemovitosti
 - c) evidence přehledu, plánů a termínů povinných revizí vyhrazených technických zařízení
 - d) a dalších revizí, vč. odstranění porevizních závad,
 - e) evidence deratizací.

Specifikace požadovaných činností:

- drobné instalatérské, topenářské, zednické, údržbové truhlářské, malířské, podlahářské, elektrikářské, sklenářské a zámečnické práce,
- údržbové práce ve výškách,
- montáž a oprava stínící techniky,
- drobné manipulační práce
- drobné opravy a údržba střechy
- drobná údržba fasád
- deratizace, dezinfekce
- plnění operativních úkolů podle pokynů Objednatele (okamžitá reakce na denní problémy, stěhování a další činnost běžného provozu)

Specifikace jednotlivých činností:

- instalatérské práce – vybavení sociálních zařízení (armatury, nádržky, zdravotní keramika a příslušenství), rozvody studené a teplé vody přípojnými a odběrnými místy, domovní kanalizace od revizních šachet po přípojná místa v sociálních zařízeních, dešťová kanalizace (revizní šachty, svody ze střech, okapy a žlaby)
- topenářské práce – potrubní rozvody, armatury, uzávěry, otopná tělesa, kohouty, čerpadla, regulační armatury apod.
- pomocné zednické práce a práce drobného charakteru – drobné opravy omítek, rohů, podlah a stropů, obkladů, pomocné stavební práce apod.
- oprava a údržba elektrických rozvodů – rozvodny a rozvodné skříně, dotahové zkoušky, mechanické a chemické čištění rozvoden a rozvodných skříní od prachu, provoz a napájení nouzového osvětlení, domovní a patrové rozvaděče a jističe, světelné a zásuvkové rozvody, koncové vývody, kontrola osvětlení, výměna žárovek
- drobné zámečnické, truhlářské a sklenářské práce – výměny a opravy kování klik, instalace vložek zámků, drobné opravy, montáže a demontáže nábytku, zasklívání oken a dveří, ostatní související drobné práce
- drobné stěhování v rámci objektu dle pokynu objednatel,

- kontrola a obsluha VZT jednotek, rozvodů a požárních klapek – drobná údržba, servisní prohlídky, periodické preventivní činnosti
- zajištění kontroly telefonní ústředny – drobná údržba, servisní prohlídky
- zajištění kontroly a obsluhy dieselagregátu – drobná údržba, servisní prohlídky
- *pravidelné odečty spotřebovaných energií*

Příloha

Příloha č. 2 ke smlouvě SML/2036/2020 – Umístění dílen

Dílny se nacházejí v místnostech č. 004 (29,01 m²) a č. 005 (20,03 m²) v traktu A4, podlaží 1.PP.

