

SMLOUVA Č. ÚÚR/SML/2022/08

O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY A PROVOZU DOMU

uzavřená podle ustanovení § 1724 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
mezi smluvními stranami:

Organizace: Česká republika, Ústav územního rozvoje
se sídlem: Jakubské nám. 3, 602 00 Brno
IČ: 60556552
zastoupena: Ing. Zdeňkou Kučerovou, pověřenou řízením ÚÚR

jako vlastníkem (dále jen vlastník) na straně jedné

a

Jméno: ENCOM, spol. s r. o.
Sídlo: Vrchlického sad 1894, 602 00 Brno
IČ / DIČ: 15531996 / CZ15531996
Zastoupena: Ing. Jaroslav Vaňatka - jednatel
Bankovní spojení: RFSB, a.s.
Číslo účtu: 1004036240/5500
Spojení: 545 214 321, 777 732 401, encom@encom.cz

jako správcem (dále jen správce) na straně druhé

Smlouva je uzavřena na základě výsledků zadávacího řízení veřejné zakázky malého rozsahu s názvem: **Zajišťování správy a provozu domu**, systémové číslo veřejné zakázky v Národním elektronickém nástroji: **N006/21/V00011101**.

1. Preambule

- 1.1. ČR, ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (dále jen ÚÚR) je podle zřizovací listiny organizační složkou státu, zřizovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj. ÚÚR přísluší právo hospodaření s majetkem státu, a to s budovou č. p. 644 umístěné na adrese 602 00 Brno, Jakubské nám. 3, která je zapsána na LV č. 183 vedeném v katastru nemovitostí pro katastrální území Město Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. V domě se nachází 8 bytových jednotek, 3 nebytové jednotky, kanceláře ÚÚR a pronajímané kanceláře v 6. patře. ÚÚR je příslušný hospodařit v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky.
- 1.2. Za vlastníka jedná se správcem: Hana Mazuchová, tel. 542 423 108, e-mail: mazuchova@uur.cz.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem smlouvy je na základě objednávky obstarání a výkon správy, provozu, oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací společných částí výše uvedeného domu a zajištění provozu pronajímaných jednotek a provozu kanceláří vlastníka.

3. Činnosti správce

- 3.1. Správce se zavazuje po vzájemné dohodě s vlastníkem zajišťovat správu, provoz, opravy a údržbu domu a společných prostor domu, uvedeného v čl. 2.1.
- 3.2. Při obstarávání výkonu správy a ostatních činnostech, které jsou předmětem této smlouvy, je správce povinen dbát pokynů vlastníka, odchýlit se od nich může jen tehdy, jestliže není zástupce vlastníka v dosažení a časovou prodlevou by mohla vlastníkovi vzniknout škoda. Následně je správce povinen informovat vlastníka.
- 3.3. Správce se zavazuje v rámci smlouvy provádět a zabezpečovat jménem vlastníka následující, níže uvedené činnosti:

Opravy

- 3.3.1. Havarijní opravy a opravy poruch bránící běžnému provozu domu a bytů.
Havárie je porucha, při které jsou ohroženy životy obyvatel bytů, jejich zdraví či majetek. V takovémto případě zahájí správce opravu neprodleně bez předchozího souhlasu vlastníka. O události a způsobu opravy bude neprodleně vlastníka informovat.
Jedná se zejména o opravy elektrorozvodů, opravy vodorovných a svislých rozvodů studené vody, opravy vodorovných a svislých odpadů, opravy rozvodu plynu v domě a bytových jednotkách. Opravy ústředního topení. Opravy sociálních zařízení v nájemních jednotkách.
Dále se jedná zejména o opravy vstupních dveří do domu a do jednotlivých částí společných prostor, opravy zábradlí, opravy oken na chodbách a ve sklepech, oprava střechy a střešních svodů.
- 3.3.2. Běžné opravy nutné k zajištění provozuschopnosti domu, nájemních jednotek, nutné opravy a revize společných prostor zajišťuje správce podle pokynů vlastníka.
- 3.3.3. Součástí oprav domu je i zajišťování revizí technických zařízení jako jsou výtah, hromosvody, rozvody elektřiny, plynu ve společných částech domu, zařízení požární ochrany. Podle výsledků revizí zajišťovat porevizní opravy. Dále pak posudky znalců v případě, že se bude jednat o posouzení stavebních částí domu v návaznosti na prováděné opravy anebo podle požadavku vlastníka.
- 3.3.4. Rozsah oprav, údržby a revizí prováděných dle bodů 3.3.1 až 3.3.3:
 - a) opravy a údržba domu včetně technických zařízení jednotek a společných částí technických sítí, a to tak, aby tyto části domu byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijních oprav,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí v termínech podle platných norem a porevizních oprav rozvodů elektrické energie, plynu, výtahu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, hromosvodů, elektrických sdělovacích a zabezpečovacích zařízení v domě.
- 3.3.5. Při všech opravách, rekonstrukcích a údržbě domu zajistí správce dozоровání a kontrolu prováděné práce, věcnou i formální kontrolu faktur. Provádí přejímku provedených prací a oprav, zodpovídá za jejich rozsah, množství, kvalitu i za přiměřenost výše ceny dodávky. Pokud u některých oprav nebude vlastníkem rozhodnuto jinak. Správce je povinen přizvat k předávání velkých oprav zástupce vlastníka. Při provádění oprav a úprav vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem vlastníka.

Služby

- 3.3.6. Správce bude zajišťovat služby spojené s provozem domu, bytů a nebytových prostor v domě, a to:
Služby vyúčtované mezi uživatele, nájemce jednotlivých jednotek:
 - a) dodávka studené vody a odvod odpadních vod,
 - b) osvětlení společných prostor, dodávka elektrické energie do společných prostor domu,
 - c) provoz, drobné opravy a dozor výtahu, dodávka elektrické energie pro provoz výtahu,
 - d) úklid společných prostor.

Náklady na uvedené služby, mimo dále uvedených, budou mezi jednotlivé bytové a nebytové jednotky rozpočítávány v souladu se zákonem 67/2013 Sb.:

- a) dodávka studené vody a tepla bude rozpočítávána dle platných předpisů podle bytových vodoměrů a vytápěné plochy nebytových prostor,
- b) ostatní služby budou rozpočítávány podle přepočteného počtu osob v jednotce nebo na jednotku.

Vlastník může o způsobu vyúčtování služeb rozhodnout i jinak.

Tyto služby bude správce objednávat v zastoupení jménem vlastníka a náklady na uvedené služby budou účtovány do nákladů na služby jednotlivým nájemcům jednotek v domě.

Náklady na opravy, výměny a ověřování bytových vodoměrů budou hrazeny vlastníkem, stejně jako pravidelné výměny těchto zařízení prováděné v celém domě. Správce zajistí cejchování vodoměrů v termínech daných příslušnými nařízeními a zákony. Odečty vodoměrů budou zajištěny technikem.

Služby provozní

3.3.7. Správce bude dále zajišťovat:

- deratizaci, dezinfekci a dezinfekci společných prostor domu, v případě souhlasu vlastníka i v prostorách jednotek v nájmu,
- posudky znalců, pokud se nebude jednat o součást přípravy oprav domu, poplatky úřadům,
- zabezpečení plnění ustanovení právních norem týkajících se požární ochrany, hygieny, stavebního zákona, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších právních norem vztahujících se na provoz domu včetně preventivních prohlídek a pravidelných revizí (hromosvody, výtah, elektro a plyn rozvody ve společných prostorech, v kancelářích ÚÚR apod.), pokud to nebude součástí oprav,
- vymetání a revize komínů, náklady budou hrazeny ve službách.

Náklady na opravy a údržbu osvětlení společných prostor a komunikačních zařízení, domovního vrátného (elektronický systém otevírání dveří hlavního vchodu), velké opravy výtahu, budou hrazeny z účtu vlastníka.

Tyto služby bude správce objednávat v zastoupení vlastníka a náklady na uvedené služby budou účtovány do nákladů na provoz a opravy domu.

Vlastník bude své požadavky a pokyny v oblasti oprav, správy a provozu domu předávat správcí písemnou formou nebo e-mailem naskenované.

3.3.8. Úklid společných prostor v domě, výtahu a celoroční úklid kolem domu, chodníků příslušných k domu, úklid kolem nádob na odpad budou prováděny dodavatelsky podle rozhodnutí vlastníka. Správce zajistí tyto služby na základě samostatné smlouvy, práce po provedení budou vyfakturovány fakturou správce.

3.3.9. Dozor výtahu bude správce zajišťovat prostřednictvím stávajícího dodavatele firmy ThyssenKrupp Elevator Eastern Europe GmbH, odštěpný závod, se kterým má vlastník sjednanu servisní smlouvu.

3.3.10. Správce bude zastupovat vlastníka před dodavateli médií (plyn, elektřina, teplo, teplá a studená voda), jakož i před dodavateli služeb, dodavatelské smlouvy s dodavateli médií bude podepisovat vlastník.

3.3.11. Správce zajistí provoz rozvodů tepla a topná tělesa v jednotlivých kancelářích a nebytových prostorech.

4. Správa a provoz domu

4.1. Úkony v rámci nájemních vztahů k bytům a nebytovým prostorům, výše nájemného stanoveného dohodou, délka nájmu, výše jistot (depozitu), případně další podmínky nájmu náleží vlastníkov.

Povinnosti správce:

Pronajímání

- 4.2. Získá-li správce informaci o uvolnění bytu, nebo nebytového prostoru nahlásí toto neprodleně vlastníkovi. V informaci uvede číslo bytu nebo nebytového prostoru, velikost jednotky a výši stávajícího nájemného. Případně další informace, zejména týkající se stavu bytu nebo nebytového prostoru apod.
- 4.3. Správce může po dohodě s vlastníkem navrhopvat nájem uvolněných bytů v případě, že nalezne nájemce za stejných, případně lepších nájemních podmínek. Týká se především výše nájmu.
- 4.4. Nájem jednotek bude realizován na základě vlastníkem schválené nájemní smlouvy. Nájemce má zakotveno v nájemní smlouvě složení jistoty. Tyto prostředky slouží vlastníkovi k zajištění pohledávek vůči nájemci. Zbývající prostředky budou nájemníkovi vyúčtovány a vráceny po ukončení nájemního vztahu dle smlouvy. Tyto prostředky budou uloženy na účtu vlastníka.

Správce bude:

- 4.5. Dle pokynů vlastníka přebírat a předávat bytové a nebytové prostory, navrhopvat dohody o ukončení nájmu.
- 4.6. Předepisovat nájemníkům jednotek v souladu s nájemní smlouvou stanovené úhrady na nájemné a zálohy na služby. Tyto platby budou vybírány na účet vlastníka bankovním převodem. Při platbě přímým převodem na účet jsou všichni plátcí povinni používat variabilní symbol a uvádět své jméno. Správce bude kontrolovat na základě podkladů od vlastníka jejich placení, upomínat a vymáhat předepsané úhrady z bytů a nebytových prostor včetně záloh na služby spojené s bydlení a provozem domu. Při opožděné platbě bude vymáhat poplatky z prodlení, které jsou tržbou vlastníka. Výši poplatků za zpožděné placení stanoví vlastník v nájemní smlouvě. U zálohovaných plateb zajistí správce vyúčtování skutečných nákladů podle platných právních předpisů.
- 4.7. Zajišťovat vedení evidence spojené se správou a provozem domu, vedení evidence technického vybavení domu.
- 4.8. Mimosoudně vymáhat dlužné nájemné a úhrady nákladů na poskytované služby, to znamená upomínat dlužníky písemnou formou i osobním kontaktem, podle pokynů vlastníka navrhopvat dohody o uznání dluhu a jeho zaplacení. Při marném uplynutí lhůty k zaplacení předepsaných úhrad a poplatků z prodlení bude po dohodě s vlastníkem zpracovávat podklady pro soudní vymáhání. O případném soudním řízení a návrhu na exekuci rozhodne vlastník. V případě soudního řešení bude účinně spolupracovat s advokátní kanceláří (AK), která bude zastupovat vlastníka. Správce bude po skončení měsíce, nejpozději do 16. dne měsíce následujícího elektronickou formou informovat vlastníka o stavu dluhů nájemníků.
- 4.9. Vlastník je oprávněn provádět kontrolu správy a provozu domu.
- 4.10. Vlastník provádí vyúčtování nákladů a příjmů o hospodaření domu ve vlastní režii.
- 4.11. Vlastník zajistí pro technika domu (správce) v prostorách ÚÚR podmínky pro výkon činnosti.
- 4.12. Technik bude na vyhrazeném pracovišti v pracovní dny v době od 8 do 16 hod – viz bod 4.11. Bude dohlížet na řádné řešení konkrétní opravy či jiného problému v domě. Dům bude pravidelně procházet a kontrolovat. Bude kontrolovat dodavatele služeb. Jednat s nájemníky při převzetí a předání pronajímané jednotky, sepisovat předávací protokoly, dohody o ukončení nájmu, splátkové kalendáře, na základě pokynů vlastníka vyhotovovat a zasílat upomínky nájemníkům – dlužníkům. Podle dohody bude zajišťovat osobní doručení korespondence s nájemníky, zejména v případě výpovědi, upomínky na placení apod. U oprav bude vlastníkovi navrhopvat rozsah potřebných oprav, zajišťovat dodavatele, zajišťovat smluvní vztahy u oprav, zastupovat vlastníka při zajištění oprav. Technik bude provádět odečty vodoměrů v jednotlivých pronajímaných jednotkách.
- 4.13. Pokud se jedná o vlastní činnost pro chod ÚÚR, bude podle požadavku vlastníka zajišťovat činnosti v jím stanoveném rozsahu.

- 4.14. V případě dovolené anebo nemoci pracovníka bude správce zajišťovat především problematiku správy, provozu domu, nájemních jednotek. Podle potřeby i chod ÚÚR.

Účetnictví a provoz domu:

- 4.15. Veškeré příjmy a výdaje spojené s provozem domu budou uskutečňovány a vedeny na zvláštním účtu vlastníka, který je zřízen u České národní banky, č. účtu 19-27321621/0710.
- 4.16. Vlastník bude zajišťovat vedení účetnictví ve vlastní režii.

5. Opravy

- 5.1. Vlastník bude zadávat opravy nemovitosti v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a vnitřními předpisy upravujícími pravidla při zadávání veřejných zakázek a uzavírání smluv.
- 5.2. V případě, že bude dodavatel oprav vybrán v zadávacím řízení, bude postupováno podle bodu 7.9 a 7.10.
- 5.3. Běžné opravy do 50.000,- Kč budou v režimu dle bodu 7.8.

6. Vymezení odpovědnosti

- 6.1. Správce odpovídá vlastníkově a třetím osobám za škody vzniklé neplněním povinností dle čl. 3 smlouvy.
- 6.2. Správce neodpovídá za škody vzniklé živelnými pohromami nebo havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat ani jim nebylo možno zamezit.
- 6.3. Správce rovněž neodpovídá za škody způsobené třetími osobami, nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků nebo nedostatku součinnosti ze strany vlastníka.
- 6.4. Správce je vázán mlčenlivostí vůči třetím osobám o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s plněním podle této smlouvy.
- 6.5. Správce prohlašuje, že převzal všechny dostupné podklady pro vedení správy domu a má je ve svém držení. Viz předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy. Po ukončení této smlouvy nejpozději k datu skončení předá správce veškerou technickou dokumentaci předanou mu vlastníkem a nově pořízenou po dobu trvání této smlouvy, tj. podklady o technickém stavu domu a podklady pro vedení správy a provozu domu.

7. Provize správce

- 7.1. Vlastník se zavazuje poskytovat správci za prováděné práce a výkony uvedené v čl. 3 a 4, mimo částí v bodech zvlášť uvedených, odměnu. Správce je plátcem DPH.

Provize

- 7.2. Správci náleží provize za:
- správu 11 jednotek (bytů a nebytových prostor),
 - vedení podkladů pro účetnictví, předpis nájmu a záloh na služby, vyúčtování tržeb a služeb, práci s dlužníky, zastupování před finančním úřadem, orgány města atd.,
 - zajištění správy a provozu kanceláří podle požadavku ÚÚR.
- 7.3. Za uvedené činnosti náleží správci měsíční odměna ve výši **55 300,- Kč + DPH (21 %), to je 11 613,- Kč**. V této částce je zohledněn i nájem kanceláře technika dle bodu 4.11, který činí

2.000,- Kč/měsíc.

- 7.4. Odměna celkem včetně DPH je **66 913,- Kč/měsíc**.
- 7.5. K valorizaci odměny správce dojde vždy k 1. 3. běžného roku, a to o nárůst inflace stanoveného Českou národní bankou za předcházející rok ponížené o jedno procento. První valorizace bude provedena v roce 2023.
- 7.6. První odměna podle bodu 7.2 bude vlastníkovi fakturována za měsíc, od kterého správce správu domu převezme a zahájí svou činnost. O převzetí správy domu bude pořízen zápis. Odměna je fakturována po ukončení měsíce.
- 7.7. Dozor výtahu podle platných norem bude hrazen specializované firmě na základě stávající smlouvy č. 0510-98 se společností ThyssenKrupp Elevator Eastern Europe GmbH, odštěpný závod, uzavřené dne 23. 9.1998, zastupování vlastníka při velkých opravách budou hrazeny zvlášť.

Opravy

- 7.8. U běžných oprav, rekonstrukcí domu do výše 50. 000,- Kč včetně DPH je odměna za jejich zajištění zahrnuta v provizi (viz výše).
- 7.9. U oprav, rekonstrukcí a akcí investičního charakteru v rozmezí od 50.000,- Kč do 350.000,- Kč včetně DPH náleží správci odměna ve výši 3,0 % z ceny dodávky.
- 7.10. Od hodnoty díla nad 350. 000,- Kč včetně DPH bude odměna správce stanovena dohodou v závislosti na složitosti dodávky (např. počtu řemesel na dodávce se podílejících apod.).

8. Plná moc

- 8.1. Pro potřeby jednání s dodavateli a úřady bude vydána zvláštní plná moc – viz příloha č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

9. Sankce, ukončení smluvních vztahů

- 9.1. Bude-li vlastník v prodlení s úhradou daňového dokladu – faktury, je správce oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení po termínu splatnosti až do doby zaplacení dlužné částky, a vlastník se zavazuje takto účtovaný úrok z prodlení zaplatit
- 9.2. Nesplní-li správce povinnosti dle čl. 3 a 4 v dohodnutém termínu, je vlastník oprávněn požadovat po správci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % ze sjednané ceny části díla dle této smlouvy za každý započatý den prodlení.
- 9.3. Nesplní-li správce v dohodnutém termínu svůj závazek odstranit vady písemně vytknuté správci, je vlastník oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % ze sjednané ceny za každý započatý den prodlení až do úplného odstranění vad a správce se zavazuje takto požadovanou smluvní pokutu vlastníku zaplatit.
- 9.4. Po ukončení správy domu, provede správce nejpozději do tří měsíců vyúčtování správy a předá veškeré podklady v originálech vlastníkovi. Za toto období vyúčtování nenáleží správci odměna, pokud nebude dohodnuto jinak.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona

č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- 10.2.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **v délce trvání 36 měsíců s účinností od 1. 7. 2022.**
- 10.3. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, které provede majitel.
- 10.4. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět písemnou formou, a to s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
- 10.5. Smlouva může skončit též dohodou smluvních stran.
- 10.6. Smluvní strany se dohodly, že vlastník je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud nebude schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce. Vlastník prohlašuje, že do 30 dnů po vyhlášení zákona o státním rozpočtu ve Sbírce zákonů oznámí správci, že nebyla schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce.
- 10.7. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy je možné provádět dle dohody smluvních stran pouze písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 10.8. Práva a povinnosti s touto smlouvou spojené přechází na právní nástupce smluvních stran.
- 10.9. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne 14. 6. 2022

V Brně dne 14. 6. 2022

.....
Ing Zdeňka Kučerová
pověřená řízením ÚÚR
za vlastníka

.....
ENCOM spol. s r.o
Za správce

Příloha č. 1 Plná moc k výkonům činností

Plná moc

Já, níže podepsaný(a).....**Ing. Zdeňka Kučerová**

.....

Pověřená řízením: ČR Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 644/3, 602 00 Brno

zplnomocňuji

pana(i):

Ing. Jaroslava Vaňatku,

jednatel firmy ENCOM spol. s r.o., Vrchlického sad 4, 602 00 Brno.

(název instituce, sídlo, adresa):

K výkonům činnosti dle čl. II. a III. smlouvy č. 08/2022 o zajištění správy a provozu domu, uzavřené dne 14. 6. 2022 mezi ČR, Ústavem územního rozvoje a firmou ENCOM spol. s r.o.

V rámci zajišťování správy, údržby, provozu domu, služeb spojených s provozem domu se jedná zejména o:

- jednání s nájemci jednotek, předepisování stanovených úhrad a záloh
- jednání s dodavateli, stavebním úřadem, katastrálním úřadem, dalšími orgány a úřady státní správy, jednání s pojišťovnou v případě pojistné události,
- deratizaci, dezinfekci a dezinsekcí společných prostor domu
- správu, provoz a opravy osvětlení společných prostor v domě, elektronického vrátného, zabezpečovacích zařízení, zvonků a domácích telefonů a dalších komunikačních zařízení
- dodávku vody a odvod odpadních vod včetně zastupování před dodavatelem a návrhu uzavírání dodavatelských smluv
- dodávku tepla včetně zastupování před dodavatelem a návrhu uzavírání dodavatelských smluv,
- revize technických zařízení (hromosvody, výtah, elektro a plynové rozvody, PO apod.), včetně jejich objednávání a přebírání a zajišťování porevizačních oprav,
- objednávání oprav a údržby domu, úklidu společných částí domu, jednání s dodavateli a návrhu uzavírání dodavatelských smluv.

V Brně dne

.....
Zmocnitel

Plnou moc přijímám.

V Brně dne

.....
Zmocněnec