

SMLOUVA
o provádění úklidových prací a o ostatní údržbě nemovitostí
uzavřená dle ustanovení § 269/2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

Článek I. Smluvní strany

Masarykova univerzita

se sídlem Brno, Žerotínovo nám. 9, PSČ 601 77
zastoupena prof. Ph.Dr. Josefem Krobem, CSc., děkanem Filozofické fakulty Masarykovy univerzity na adrese Arna Nováka č. 1, 602 00 Brno (dále jen „FF MU“)
v provozně-technických věcech je oprávněn jednat:xxxx
kontakt: telefon xxxx, fax xxxx, e-mail : xxxx
IČ: 00216224 DIČ: CZ00216224
bankovní spojení: xxxx
nezapisuje se do obchodního rejstříku (zřízena ze zákona)
(dále jen „objednatel“)

ELKOT Brno s. r. o.

se sídlem Černého 780/3, 635 00 Brno-Bystrc
zastoupena Liborem Tupou, jednatelem obchodní společnosti
kontakt: telefon xxxx, e-mail: xxxx
IČ: 28325818 DIČ: CZ28325818
bankovní spojení: xxxx
oprávněna k realizaci předmětu smlouvy dle živnostenského oprávnění registrovaného u ŽÚ Magistrátu města Brna pod č. j. ZUMB/5152/2009/Jur/2 podle Přílohy č. 1 této smlouvy
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 61447
(dále jen „poskytovatel“)

uzavírají podle ustanovení 269/2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouvu o provádění úklidových prací a o ostatní údržbě nemovitostí:

Článek II. Účel smlouvy a prohlášení smluvních stran

- Objednatel prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 18. 06. 2009 užívá v nájemním vztahu počínaje dnem 01. července 2009 nemovitosti budovu č. p. 470, č. organizační 28, postavenou na pozemku p. č. 286 (zastavěná plocha a nádvoří) , budovu č. p. 468, č. organizační 26, postavenou na pozemku p. č. 287 (zastavěná plocha a nádvoří) , pozemek p. č. 286 0 výměře 2 183 metrů čtverečních (zastavěná plocha a nádvoří) pozemek p. č. 287 0 výměře 457 metrů čtverečních (zastavěná plocha a nádvoří) ; pozemek p. č. 293 0 výměře 3 17 metrů čtverečních (zastavěná plocha a nádvoří), to vše zapsané na Listu vlastnictví č. 3586 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Veveří, obec Brno, okres Brno-město.
- Objednatel potvrzuje, že Smlouvou o nájmu nemovitostí ze dne 18. 06. 2009, článek VI., odst. 4), vyplynul pro objednatel ve smyslu ustanovení 51 a 491/1, 2 zákona č. 41/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením 664 též upravu závazek provádět na svoje náklady údržbu shora identifikovaných nemovitostí.
- Poskytovatel prohlašuje, že je oprávněn k realizaci předmětu této smlouvy na základě živnostenského oprávnění v předmětu podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách I až 3 živnostenského zákona“, pro obor činnosti „Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí“ v souladu s Přílohou č. 1, která se stává nedílnou součástí této smlouvy, ve spojení s příslušným výpisem z obchodního rejstříku, a že je způsobilý řádně a včas plnit závazky z této smlouvy pro něj plynoucí.

Článek III. Předmět smlouvy (plnění)

- Poskytovatel se zavazuje za podmínek touto smlouvou sjednaných provádět pro objednatel pravidelné úklidové práce a ostatní pravidelnou údržbu zejména budov č. 470/28 a č. 468/26 na ul. Veveří v Brně, které jsou spolu s ostatními nemovitostmi specifikovány v článku II. odstavci 1) této smlouvy a které užívá FF MU spolu s ostatními nemovitostmi výše specifikovanými pro účely vědecké, výzkumné, vývojové a další činnosti v souladu s vysokoškolským zákonem.
- Pravidelnými úklidovými pracemi a pravidelnou údržbou budov se rozumí pravidelné provádění prací, činností a výkonů vymezených režimy úklidu a tzv. všeobecné údržby a režimem prací, činností a výkonů vrátného, to vše v rozsahu provádění jmenovitě určených prací, činností a výkonů a jejich četnosti podle Přílohy č.2 „Režim údržby a vymezení pojmů“, která se stává nedílnou součástí této smlouvy.
- Objednatel si vyhrazuje právo aktualizovat podle svých potřeb, vždy ke konci kalendářního čtvrtletí, soupis prací činností a výkonů vztahujících se k režimům úklidu a tzv. všeobecné údržby a režimu prací, činností a výkonů vrátného podle Přílohy č. 2, aktualizaci poskytovatel potvrdí svým podpisem.
- Součástí předmětu plnění je dodávka a použití čistících, desinfekčních a údržbových prostředků, úklidových strojů, nástrojů a potřeb PVC sáčků do odpadkových košů, PVC pytlů na odpad, speciálních přípravků na stírání prachu z výpočetní a audiovizuální techniky.
- Součástí předmětu plnění je třídění odpadu a jeho ukládání do vyhrazených nádob, vynášení vnitřních a venkovních odpadkových košů do vyhrazených nádob (popelnic) pro svoz pevného komunálního odpadu, zalévání květin a úklid vstupu do objektů (vstup do objektů z vnějšího prostředí) tj. čistící zóny a nástupní plochy před vstupy. Poskytovatel provádí úklid těchto prostor i s ohledem na vnější okolnosti (např. při nepříznivém počasí). Poskytovatel zajišťuje schůdnost a čistotu chodníků přiléhajících k nemovitostem touto smlouvou dotčeným, v období letním (zejména zametáním) a v zimním období (včetně posypu, odklízení sněhu a odstraňování náledí), odstraňuje sněhové a ledové jazyky ze střech a okapů budov.
- Součástí předmětu plnění je dle pokynů objednatel zajištění ostatní pravidelné i nepravidelné údržby vztahující se k pozemkům, jak jsou specifikovány v článku II. odstavci 1) této smlouvy (zejména sekání trávy, prořezávání dřevin, pletí, vyhrabání listí a podobně), jakož i provádění ostatních prací, činností a výkonů, které nejsou výslovně touto smlouvou uvedeny, avšak jejich provedení je nutné zejména v zájmu řádné péče o nemovitosti touto smlouvou dotčené včetně prevence případně vzniklých škod jak na majetku vlastníka těchto nemovitostí, tak i na ostatním majetku, který se v nich nachází a který je ve vlastnictví objednatel.

Článek IV. Doba plnění

- 1) Poskytovatel průběžně provádí po dobu trvání této smlouvy pravidelné úklidové práce a ostatní pravidelnou údržbu smlouvou dotčených nemovitostí ve sjednaném rozsahu a ve lhůtách četnosti jednotlivých úkonů stanovených zejména Přílohou č. 2 této smlouvy.
- 2) Smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 01. července 2009 do 31. prosince 2009

Článek V. Cena a platební podmínky

- 1) Smluvní strany se dohodly, že cena údržby touto smlouvou dotčených nemovitostí v rozsahu provádění prací, činností a výkonů podle článku III. odstavců 1) až 6) této smlouvy, ve spojení s její Přílohou č. 2 činí:

390 000,00 Kč /měsíc včetně DPH, slovy třistadevadesát tisíc korun českých za měsíc včetně DPH.

Ke dni uzavření této smlouvy činí sazba DPH 19 %.

- 2) Takto sjednaná cena je smluvní cenou nejvýše přípustnou a závaznou po dobu trvání této smlouvy. V ceně jsou zahrnuty veškeré náklady poskytovatelem vynaložené či které jsou nutné pro řádné plnění předmětu smlouvy ve sjednaném rozsahu (například úklidové a čisticí prostředky, PVC pytle a sáčky, vybavení ochrannými pracovními pomůckami a prostředky, úklidové nástroje apod.).
- 3) Poskytovatel účtuje řádnou a včasnou údržbu ve sjednaném rozsahu průběžně po dobu trvání této smlouvy na základě daňových dokladů (faktur), poskytovatelem vystavených ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, kterým se rozumí vždy poslední kalendářní den v měsíci, za který se údržba hradí. Faktury jsou splatné ve lhůtě 14 kalendářních dní po jejich doručení objednateli. Fakturační adresa zní: Masarykova univerzita, Filozofická fakulta, Arna Nováka č. 1, 602 00 Brno.

Článek VI. Ostatní ujednání

- 1) Poskytovatel realizuje sjednané plnění s odbornou péčí, řídí se právními a ostatními předpisy vztahujícími se ke sjednanému předmětu smlouvy včetně platných technických norem. Úklid musí odpovídat příslušným hygienickým a ekologickým normám pro provoz školských zařízení.
- 2) Za přejímání prací, činností a výkonů údržby podle této smlouvy odpovídá xxxx. V případě nekvalitních nebo neúplně provedených prací (nedodělků) oznámí objednatel tuto skutečnost písemně bez zbytečného odkladu poskytovateli (nejpozději do 24 hodin) a na základě písemného zápisu obou smluvních stran je poskytovatel povinen vadné plnění včetně případných nedodělků odstranit bez zbytečného odkladu nebo ve lhůtě vzájemně sjednané.
- 3) Objednatel je oprávněn kontrolovat způsob provádění údržby a za tím účelem ukládá poskytovateli závazné pokyny písemnou formou, nebude-li ujednáno jinak. Na případnou nevhodnost či nesprávnost pokynů vydaných objednatelem nebo pokladů předaných objednatelem poskytovateli je poskytovatel povinen objednatele bezodkladně a prokazatelně upozornit, jinak odpovídá za škodu tímto objednateli způsobenou, ledaže nevhodnost či nesprávnost pokynů vydaných objednatelem nebo nesprávnost či nevhodnost podkladů předaných objednatelem poskytovateli poskytovatel nemohl zjistit ani při vynaložení odborné péče. Poskytovatel chrání zájmy objednatele, které mu jsou, nebo by mu mohly být známy.
- 4) Objednatel umožní poskytovateli po dohodě s ním:
 - bezplatný odběr elektrické energie a vody pro provoz čisticí techniky a pro řádné zajištění realizace ostatních prací a činností,
 - bezpečné a hygienické uložení osobních věcí a oděvních součástí ve vhodném prostoru,
 - zabezpečí uzamykatelný prostor pro uskladnění úklidových, čisticích, desinfekčních prostředků a čisticích strojů.
- 5) Smluvní strany se zavazují bezodkladně a vzájemně se informovat o změně údajů týkajících se jejich identifikace, jakož i o ostatních skutečnostech, které jsou významné pro řádné plnění předmětu a účelu této smlouvy.
- 6) Písemnosti doručované provozovateli poštovních služeb se zasílají adresátu písemnosti na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepodaří-li se provozovateli poštovních služeb doručit písemnost např. z důvodu nezastižení adresáta písemnosti ani do čtrnácti dnů od uložení písemnosti podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát písemnosti o jejím uložení nedozvěděl.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že informace získané některou ze smluvních stran v souvislosti s uzavřením této smlouvy a při jejím plnění jsou důvěrné dle 271 obchodního zákoníku a žádná ze smluvních stran je nesmí prozradit třetí osobě a ani je použít v rozporu s jejich účelem pro své potřeby. Ochrana informací neplatí v případech, kdy údaje musí nebo mají být poskytnuty na základě právních předpisů nebo dohodnou-li se na tom poskytovatel a objednatel. Na celý obsah této smlouvy si smluvní strany sjednávají obchodní tajemství.
- 8) Poskytovatel se zavazuje být účasten pojištění z titulu odpovědnosti za škody případně jím způsobené nebo vzniklé při realizaci sjednaného předmětu plnění.
- 9) Poskytovatel je povinen proškolen své zaměstnance, popřípadě třetí osoby, které budou provádět sjednané práce, z předpisů požární ochrany, bezpečnostních předpisů a postupů úklidu podle hygienických norem. Dále je povinen na své náklady tyto osoby vybavit pracovním oděvem, ochrannými prostředky, úklidovými pomůckami a stroji, úklidovými a desinfekčními prostředky a dalším úklidovým materiálem. Pokud bude výkonná osoba, která úklid běžně provádí nepřítomna, je poskytovatel povinen zajistit provedení prací náhradním pracovníkem.

Článek VII. Závěrečná ujednání

- 1) Smluvní strany se dohodly dle 262 obchodního zákoníku, že tuto smlouvu podřídí obchodněprávní úpravě, zejména ustanovením smluvního titulu smlouvy o dílo dle 536 obchodního zákoníku.
- 2) Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po vzájemné dohodě písemně formou dodatků, pořadově očíslovaných a potvrzených oprávněnými zástupci objednatele a poskytovatelem.
- 3) Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 01. července 2009.
- 5) Nedílnou součástí smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Živnostenské oprávnění poskytovatele
Příloha č. 2 „Režim údržby a vymezení pojmů ” oboustranně potvrzená
- 6) Poskytovatel potvrzuje, že se seznámil s provozními předpisy objednatele a vlastníka touto smlouvou dotčených nemovitostí, zejména s předpisy požárními, bezpečnostními a hygienickými.

V Brně dne 29. června 2009

.....
prof. Ph.Dr. Josef Krob, CSc.
děkan Filozofické fakulty Masarykovy univerzity
za objednatele

.....
Libor Tupa
jednatel obchodní společnosti
za poskytovatele

Magistrát města Brna
Živnostenský úřad města Brna
Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
ZUMB/18106/2009/M1/3
Výpis z živnostenského rejstříku

Obchodní firma. ELKOT Brno s.r.o.
Sídlo: Černého 780/3, 635 00, Brno - Bystrc
Identifikační číslo: 28325818

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách I až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti

Zprostředkování obchodu a služeb

Velkoobchod a maloobchod

Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Projektování elektrických zařízení

Vznik oprávnění: 12.02.2009

JUDr. Dobromila Macháčková vedoucí Živnostenského úřadu města Brna v z. Ing. Igor Mlčoch

ID RZP: 3160069

číslo případu: 370200/U2009/25721/M1

ZIV. 2.OpOlO/1020 VYP 0224/028

Příloha č. 2
ke Smlouvě o zajištění údržby nemovitostí ze dne 29. 06. 2009
Režim údržby a vymezení pojmů

A) Režim úklidu se vymezuje v rozsahu prací, činností a výkonů:

1. Stírání podlahy na vlhko — týká se podlah krytých hladkou betonovou mazaninou, dlaždicemi, linoleem či jinými omyvatelnými povrchy, v době nepřítomnosti studentů, zaměstnanců, popř. jiných osob upozornit na nebezpečí uklouznutí.
2. Zametání povrchů podlah nasucho v době přítomnosti studentů a zaměstnanců, zametání ve sklepních prostorech.
3. Ošetřování podlah krytých speciálním povrchy (marmoleum, parkety apod.) doporučenými postupy.
4. Podlahy kryté kobercem vysávat vysavačem, případně ošetřit mechanickým kartáčem, šampónovat, případné skvrny (žvýkačky) odstranit doporučenými speciálními postupy.
5. Umývání dveří, zárubní, okenních ráků, dělicích stěn, zařízení místností (umývadla, WC mísy, pisoáry, radiátory).
6. Omývání a leštění veškerých skleněných a zrcadlových ploch.
7. Stěny chodeb kryté omyvatelným nátěrem ošetřovat na vlhko.
8. Omývání stěn, které jsou kryty keramickými obklady, na mokro.
9. Otírání osvětlovacích těles na vlhko za dodržování všech bezpečnostních předpisů.
10. Provádění desinfekce povrchů dle platných norem v předepsaných intervalech.
11. Otírání prachu ze všech dostupných míst, z nábytku, lavic, židlí, regálů, přihrádek, žaluzií apod.
12. Otírání povrchů antistatickým prostředkem případně leštícím prostředkem.
13. Smetání pavučin pomocí speciálních nástavců (smetáků)
14. Vynášení košů s odpady ze všech místností do popelnic nebo kontejnerů.
15. Denní zápis do knihy závad nebo případné oznamování zjištěných závad přímému nadřízenému.

Četnost úklidu:

Podlahy

Podlahové plochy kryté PVC, lité podlahy 1 * denně

Dlažby, kamenné a betonové podlahy 1 * denně

Vstupní prostory — vestibul, chodba, vstupní schody dle potřeby i vícekrát denně

Koberce 1 * týdně

Sociální zařízení

Umývadla, WC mísy, pisoáry, výlevky 1 * týdně

Potřísněný, „omakaný/osahaný“ okolní obklad 1 * denně

Keramické obklady

Keramické plochy sociálního zařízení 1 * týdně

Ostatní keramické plochy 1 * měsíčně

Dveře, okenní rámy a okna

Kličky a jejich těsné okolí 1 * denně

Celou plochu dveří otřít na vlhko 1 * měsíčně

Stírání prachu

Na dosažitelných a volně přístupných místech 1 * týdně

Elektrické vypínače, zásuvky 1 * týdně

Stolní lampy, telefony, zařízení na stolech 1 * měsíčně

Nábytek

Otírání povrchů antistatickým prostředkem případně leštícím prostředkem 1 * měsíčně

Vysypávání košů, určených nádob na odpady

Nádoby na odpad 1 * denně

Okna a prosklené stěny, zrcadla

Ve všech prostorách dle aktuálního stavu 1 * měsíčně

Radiátory, topná tělesa, žaluzie

Ve všech prostorách čistit vnější přístupné plochy 2 * ročně

Osvětlení

Ve všech prostorách čistit vnější přístupné plochy 1 * ročně

Hygienický servis

Praní záclon, závěsů 1 * ročně

Vyklepávání čalouněných povrchů a koberců 1 * ročně

Čištění znečištěných ploch šamponováním 1 * ročně

B) Režim prací, činností a výkonů vrátného v době výuky - ve dnech pondělí až pátek, od 5:30 hodin do 21:30 hodin - se vymezuje:

1. Vyzvednutí klíčů od přidělené vrátnice na určených místech a potvrzení převzetí v knize klíčů (případně spolupráce s hlídací agenturou se zápisem o předání služby v knize ostrahy budov).
2. Rozsvícení světel dle potřeby na přístupových chodbách nebo schodištích (zamezení vzniku úrazu, zimní období apod.).
3. Vydávat klíče nebo přístupové karty od prostorů/učeben/pracoven prokazatelně ze skříně klíčů na vrátnici - zapisovat výdej i vrácení do knihy klíčů.
4. Přijímat a odevzdávat poštu na místní podatelnu — příprava na předání pověřeným osobám z Podatelny FF MU
5. Evidovat prokazatelně přinášené a vynášené věci – majetek
6. Sledovat vstup osob do budovy a důsledně dbát na zápisy do knihy návštěv.
7. Zapisovat zapůjčení klíčů či přístupových karet do knihy klíčů
8. Nedopustit zneužívání telefonního přístroje pro soukromé hovory
9. Sledovat stav zabezpečovacích zařízení - EPS, EZS -závady případně poplach hlásit správci budov a majetku
10. Dbát na dodržování provozního řádu v prostorách vstupu a okolí vrátnice - závažná porušení hlásit na správu budov
11. Udržovat přidělené prostory v okolí budovy uklizené (papíry, nedopalky, koše, atd. dle pokynů správce budov).
12. Odhrnování sněhu, solení/sypání pískem či jiným inertním materiálem — údržba povrchu chodníku proti uklouznutí odstraňovat sněhové a ledové jazyky ze střech a okapů budov
13. Po ukončení provozu v budovách provést důkladnou obhlídku přidělených prostorů s důrazem na - nepřítomnost osob v budově po skončení provozu
 - uzavření oken a dveří v budově = WC, posluchárny, pracovny, kabinety, kanceláře
 - kontrola uzavření vodovodních kohoutků WC, posluchárny, pracovny, kabinety, kanceláře
 - kontrola stavu splachovačů WC a případné uzavření přívodu vody
 - kontrola vypnutí elektrospotřebičů (mimo chladniček, klimatizací, počítačových serverů) - kontrola zhasnutí světel v místnostech celého objektu
14. Provádět zápisy zjištěných nedostatků do knihy závad, stručný a výstižný zápis o průběhu služby do knihy ostrahy, případně nahlásit správci budov nebo příslušným odpovědným osobám
15. Uzamčení příslušných prostorů – zápis do knihy klíčů
16. Odpovědná osoba – vrátný nebo pověřený pracovník provede "zakódování" prostorů budovy pomocí zabezpečovacího zařízení EZS, spolupráce s Policií ČR v případě jejich zásahu.
17. Odevzdání klíčů od přidělené vrátnice na určených místech a potvrzení předání v knize klíčů (spolupráce s hlídací agenturou).

C) Režim všeobecné údržby se vymezuje v rozsahu prací, činností a výkonů:

- Denní kontrola funkčnosti plynové kotelny a výměňkové stanice v budově, kontrola stavu hladiny, průchodnost pojistných ventilů, opravy zjevných závad a odečet spotřeby jednotlivých médií, zápis do příslušných deníků spotřeby.
- Vodoinstalační a topenářské práce (oprava a výměna vodovodních vršků včetně zabroušení sedel, výměna těsnění a výtokových trubic a sprch, opravy a výměny jednotlivých dílů splachovačů včetně napouštěcích kohoutů a hadic, opravy, výměna a napojení sanitární techniky a příslušenství, čištění upchaných odpadů menšího rozsahu, odvzdušňování radiátorů včetně doplňování vody do sekundárního okruhu ústředního topení) atd.
- Zámečnické práce (oprava a výměna zámků a veškerého dveřního kování, opravy nábytkového kování, opravy židlí a lavic včetně svařování kovových konstrukcí a dílů, montáž automatických zavíračů apod.)
- Stolařské práce (opravy veškerých druhů nábytků ze dřeva, překližky, dřevotřísky a dýh, opravy dřevěných obkladů v učebnách a jiných prostorách školy, opravy tabulí, žaluzií, práce s ručním elektrickým přenosným nářadím, lepení a klížení dřevěných součástí a jejich povrchová úprava, opravy oken, okenních rámců, dveří apod.).
- Ostatní práce (tribotechnika, malířské, natěračské, zednické, izolační práce menšího rozsahu, opravy podlahových krytin a protiskluzných hran) dle pokynů správce budov.
- Doplňování bezpečnostních tabulek, bezpečnostního značení na schodištích apod.
- Správa skladu a příruční dílny včetně provádění inventur.
- Vytažení popelnic ze sklepních prostor na chodník ve spolupráci s pracovníky SB FF MU, příprava k odvozu domovního odpadu a jejich vrácení po vysypání smluvní firmou na likvidaci směsného domovního odpadu

V Brně dne 29. 06. 2009

.....
prof. Ph.Dr. Josef Krob, CSc.
děkan Filozofické fakulty Masarykovy univerzity
za objednatele

.....
Libor Tupa
jednatel obchodní společnosti
za poskytovatele