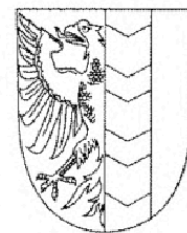




MMOPP00I7TSQ



# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

## RÁMCOVÁ SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTI A PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ

### Článek I.

#### Smluvní strany

Vlastník: **Statutární město Opava**

Sídlo: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**

IČ: **00300535**

DIČ: **CZ00300535**

Číslo účtu: [REDACTED]

Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**

Zastoupeno: [REDACTED] **primátorem**

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [REDACTED] **vedoucí odboru majetku města Magistrátu města Opavy**

Kontaktní osoba ve věcech technických: [REDACTED] **vedoucí oddělení správy a evidence budov Magistrátu města Opavy**

ID datové schránky: **5eabx4t**

dále jen „vlastník“

Správce: **Ing. Marek Zygula**  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Sídlo: **Vodárenská 2639/5, 747 07 Opava - Předměstí**

IČ: **66720028**

DIČ: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „správce“

### Článek II.

#### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I. této smlouvy a taktéž oprávnění k podnikání jsou v souladu s právní skutečností v době uzavření této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto právnímu jednání oprávněny. Správce prohlašuje, že je odborně způsobilý k zajištění předmětu plnění podle této smlouvy.

### Článek III.

#### Předmět smlouvy a doba trvání smlouvy

1. Vlastníkovi náleží pozemek parc. č. 131, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. 132, zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je stavba občanského vybavení, Město, č. p. 159 a č. p. 160, vše ležící v katastrálním území Opava – Město (dále také jen „budova“).
2. Uzavřením této smlouvy pověřuje vlastník správce běžnou správou a údržbou budovy, včetně provádění opravárenských, údržbářských a stavebních prací a správce se zavazuje uvedenou správu a údržbu včetně provádění opravárenských, údržbářských a stavebních prací v rozsahu a za níže specifikovaných podmínek pro vlastníka provádět.
3. Dobou trvání této smlouvy je období od 1. 1. 2025 do dne 31. 12. 2026 nebo do okamžiku, kdy cena opravárenských, údržbářských a stavebních prací dodávaných na základě této smlouvy v souhrnu dosáhne peněžní částky 1.600.000,00 Kč bez DPH, a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že celková cena opravárenských, údržbářských a stavebních prací dodávaných na základě této smlouvy za celou dobu trvání této smlouvy nesmí přesáhnout částku 1.600.000,00 Kč bez DPH, a správce se zavazuje, že nesmí a nebude po vlastníkově požadovat zaplacení částky nad tento stanovený limit. Poruší-li správce tento svůj závazek, není vlastník povinen částku převyšující stanovený limit správci zaplatit.

### Článek IV.

#### Povinnosti správce budovy

1. Správce se zavazuje spravovat a udržovat budovu s péčí řádného hospodáře, a to zejména v souladu s právními a ostatními předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Přitom musí v každém ohledu hájit zájmy vlastníka a vykonávat správu a údržbu tak, aby byl udržován stávající technický stav budovy a nedocházelo k jeho zhoršování.
2. O převzetí budovy sepiší smluvní strany protokol o předání a převzetí budovy. Správce odpovídá za technický stav budovy od okamžiku podepsání protokolu o předání a převzetí budovy.
3. Správce přebírá zejména následující povinnosti a úkoly:
  - 3.1. zastupování vlastníka ve styku s úřady, pokud se to týká běžné správy budovy; správce ovšem není oprávněn vlastníka, jakkoliv zavazovat či za něj právně jednat,
  - 3.2. pravidelná kontrola stavebního stavu budovy a dohled nad stálým souladem stavu budovy s předpisy o požární ochraně, bezpečnostními předpisy, předpisy pro ochranu životního prostředí, včetně zajištění požární ochrany,
  - 3.3. činnost havarijní služby po 24 hodin denně,
  - 3.4. správce se zavazuje provádět správu a údržbu budovy a stavební práce svým jménem a na vlastní odpovědnost,
  - 3.5. zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize vyhrazených technických zařízení a dalších technických zařízení a odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi na náklady vlastníka,
  - 3.6. informovat správce inženýrských sítí o vzniklé poruše nebo havárii,
  - 3.7. vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy, pasport domu),
  - 3.8. prověřování faktur a jiných dokladů o zaplacení, pokud jde o jejich věcnou a účetní správnost, a případně jejich reklamace,
  - 3.9. neprodleně informovat vlastníka o všech důležitých záležitostech týkajících se budovy,
  - 3.10. dohled nad pořádkem v budově včetně zajištění úklidu prostor, které užívají oprávnění uživatelé budovy společně (chodby, vstupy, schodiště a podobně), přičemž věcné náklady úklidu bude hradit vlastník,
  - 3.11. další činnosti, kterými bude prověřen.
4. Správce je povinen zajistit a realizovat nutné opravárenské, údržbářské a stavební práce na náklady vlastníka do částky 20.000 Kč bez DPH měsíčně, přičemž je správce povinen prokázat, že tyto práce byly provedeny za cenu v místě a čase obvyklou. Pokud tak neučiní, nemá právo na úhradu jejich ceny.
5. Správce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu vlastníka zajistit a

realizovat na náklady vlastníka opravárenské, údržbářské či stavební práce přesahující částku 20.000, - Kč bez DPH měsíčně. Před prováděním uvedených prací oznámí správce vlastníkovu potřebu jejich provedení. Spolu s oznámením předloží správce vlastníkovu položkový rozpočet. Uvedené práce je správce oprávněn provést až po odsouhlasení jejich rozsahu a rozpočtu. Poruší-li správce oznamovací povinnost, budou mu proplaceny pouze náklady maximálně do výše 20.000, - Kč bez DPH.

6. V případě nezbytnosti překročit cenu prací stanovených v položkovém rozpočtu z důvodu provedení nutných víceprací, je správce povinen oznámit rozsah těchto prací včetně jejich cen vlastníkovu bez zbytečného odkladu ihned poté, co nutnost překročení zjistí.
7. Veškeré vícepráce budou správcem zrealizovány na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Cena víceprací bude stanovena dohodou smluvních stran před jejich provedením.
8. V případě, že se některé práce budou provádět v menším, než v původním rozsahu (méněpráce), je správce povinen odečíst je z ceny.
9. Vlastník je oprávněn provádět kontrolu plnění povinností správcem dle této smlouvy. Po provedení opravárenských, údržbářských a stavebních prací je správce povinen vyzvat vlastníka k převzetí těchto provedených prací.
10. Jednat za vlastníka ve věcech plnění této smlouvy, včetně jejího případného ukončení výpovědí či odstoupením, je oprávněn Odbor majetku města Magistrátu města Opavy zastoupený vedoucím odboru nebo vedoucím oddělení správy a evidence budov.

#### **Článek V.**

##### **Odměna správce, platební podmínky**

1. Správci přísluší za provádění správy a údržby dle této smlouvy měsíční odměna ve výši 15.000, - Kč bez DPH, která bude vlastníkem hrazena na základě daňových dokladů (dále také jen „faktura“) vystavených správcem vždy za předchozí období kalendářního měsíce.
2. Podkladem pro úhradu ceny opravárenských, údržbářských a stavebních prací realizovaných dle této smlouvy bude faktura, kterou je správce oprávněn vystavit vždy po provedení, předání a převzetí těchto prací.
3. Kromě náležitostí stanovených příslušnými platnými právními předpisy pro daňový doklad je správce povinen ve faktuře uvést tyto údaje:
  - 1.1. číslo a datum vystavení faktury,
  - 1.2. odkaz na tuto smlouvu (číslo, příp. datum uzavření této smlouvy),
  - 1.3. specifikace provedených prací dle položkového rozpočtu,
  - 1.4. označení banky a čísla účtu, na který má být zaplacen,
  - 1.5. lhůta splatnosti faktury,
  - 1.6. označení osoby, která fakturu vyhotovila, včetně jejího kontaktního telefonu,
  - 1.7. IČ a DIČ správce, jeho přesný název a sídlo
4. Faktura musí být doručena buď v elektronické formě, do datové schránky vlastníka uvedené v čl. I. této smlouvy, emailem na: [posta@opava-city.cz](mailto:posta@opava-city.cz) či poštou na adresu:

Statutární město Opava  
Odbor finanční a rozpočtový,  
Horní nám. 382/69, 746 01 Opava

5. Lhůta splatnosti faktur dle této smlouvy je dohodou stanovena na 30 kalendářních dnů ode dne jejich doručení vlastníkovu.
6. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo bude chybně vyúčtována cena, je vlastník oprávněn fakturu vrátit správci k doplnění či opravě, přičemž ve vadné faktuře vyznačí důvod vrácení, v takovém případě se ruší doba splatnosti stanovená vadnou fakturou a nová lhůta splatnosti započne běžet doručením opravené a bezvadné faktury vlastníkovu.
7. Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že pokud bude v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění nebo poskytnutí úplaty správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že správce je nespolehlivým plátcem, vlastník je oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na účet správce daně ve smyslu § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Taková úhrada bude považována za řádné splnění dluhu vlastníka vůči správci.
8. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud číslo účtu správce, na který bude vlastník povinen uhradit cenu díla, nebude zveřejněno způsobem umožňující dálkový

*FA*

přístup ve smyslu § 96 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je vlastník oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty zaplatit přímo na účet správce daně ve smyslu § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Taková úhrada bude považována za řádné splnění dluhu vlastníka vůči správci.

#### **Článek VI.**

##### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Účastníci se zavazují poskytovat si navzájem maximální součinnost po celou dobu trvání smlouvy. Vlastník je zejména povinen umožnit správci přístup do všech částí budovy tak, aby ten mohl vykonávat veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy a neprodleně jej informovat o všech skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na provádění správcovské činnosti (změna vlastnických vztahů, přípisy správních orgánů apod.).
2. Správce odpovídá vlastníkově, jakož i třetím osobám za veškeré škody způsobené neplněním povinností vymezených v této smlouvě.
3. Správce neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, které nebylo možno předpokládat, ani jim nebylo možno zabránit. Rovněž tak neručí za škody způsobené živelnými pohromami.
4. Správce je pojištěn v celkové výši na odpovědnost za škodu způsobenou při správě a údržbě budovy. Správce se zavazuje být takto pojištěn po celou dobu trvání této smlouvy.
5. Správce není oprávněn nakládat s budovou jiným způsobem, než mu to stanoví tato smlouva. Především není oprávněn nemovitě věci, ale ani jakoukoliv jejich část, prodat, zastavit, nebo k nim zřídit věcné břemeno.
6. Správce nerozhoduje o nájmech a není oprávněn dávat souhlas k nájůmům.
7. Správce prohlašuje, že byl seznámen s technickým stavem budovy, byl seznámen s místními podmínkami a možnými riziky vzniku úrazů a havárií v budově.

#### **Článek VII.**

##### **Výpověď**

1. Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran kdykoliv i před sjednanou dobou jejího trvání vypovězena písemnou výpovědí i bez udání důvodu s měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Dojde-li k ukončení této smlouvy, je správce povinen vydat vlastníkově veškeré písemnosti vztahující se k budově.

#### **Článek VIII.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Všechna ustanovení této smlouvy je možno změnit nebo doplnit pouze formou písemného dodatku potvrzeného oběma smluvními stranami.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž vlastník obdrží dvě vyhotovení a správce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou statutárního města Opavy dne 28. 1. 2025 usnesením č. 3137/64/RM/25.

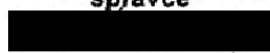
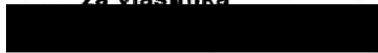
V Opavě dne 21. 02. 2025

V Opavě dne 21. 02. 2025



za vlastníka

spřávce



primátor



Ing. Marek Zygula  
projekční kancelář INFOHOME  
Ingárenská 5, 747 07 OPAVA  
IČ: 60720028 DIČ: CZ7605185423