

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY A ÚDRŽBY NEMOVITOSTÍ Č. 5/10/2025

uzavřená v souladu s ustanovením § 1400 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění
pozdějších předpisů

Statutární město Most

IČO : 00266094
DIČ : CZ00266094
Sídlem : Radniční 1/2, 434 69 Most
e-mail : epodatelna@mesto-most.cz
ID datové schránky : pffbfvy
Zastoupeno : Ing. Markem Hrvolem, primátorem města
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a. s., č. ú.: 19-1041368359/0800
(dále jen „SmM“)

a

Educo Uni Service, s. r. o.

IČO : 24796379
Sídlem : Estonská 500, 101 00 Praha
e-mail : ---
ID datové schránky : ydbxf9w
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u Městského soudu v Praze, oddíl C,
vložka 175015
Zastoupena : JUDr. Emilem Šenkýřem, jednatelem společnosti
Ing. Zuzanou Balžankovou, jednatelkou společnosti
(dále jen „Správce“)

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto

Smlouvu o zajišťování správy a údržby nemovitostí č. 5/10/2025:

I. Předmět smlouvy

1. SmM je mimo jiné vlastníkem následujících nemovitostí:

- **Pavilonu A** - budovy čp. 2806 o výměře 671 m² na stavební parcele č. 5291 o výměře 671 m²,
- **Pavilonu B** - budovy bez čísla popisného o výměře 671 m² na stavební parcele č. 5292 o výměře 671 m²,
- **Pavilonu C** - budovy bez čísla popisného (dílky) o výměře 326 m² na stavební parcele č. 5295 o výměře 326 m²,
- **Pavilonu D** - budovy bez čísla popisného (tělocvična) o výměře 725 m² na stavební parcele č. 5294 o výměře 725 m²,
- **Pavilonu E** - budovy bez čísla popisného (bývalá kuchyň a jídelna) o výměře 599 m² na stavební parcele č. 5293 o výměře 599 m²,

• **Pozemkové parcely č. 5296 o výměře 11.094 m²**

zapsané v k.ú. Most II, na LV č. 1 pro obec Most, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most (dále jen „**nemovitost**“).

2. Správce se touto smlouvou zavazuje, že bude pro SmM zabezpečovat správu a údržbu, nemovitosti, která spočívá v zabezpečování činností popsaných v příloze č. 1.
3. Správce se zavazuje vykonávat níže sjednanou správu a údržbu nemovitosti vlastním jménem a na vlastní náklady. Za tuto činnost mu přísluší odměna stanovená v čl. IV této smlouvy.
4. Součástí správy může být dále i zabezpečení výkonu práv a povinností SmM plynoucích z jednostranných i vícestranných právních jednání vztahujících se k nemovitosti dle této smlouvy, tj. zejména zabezpečování právních jednání a praktických činností jménem SmM. Toto je Správce oprávněn vykonávat výlučně v rámci konkrétních zmocnění ze strany SmM.

II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Správce je povinen svým jménem a na své náklady zejména zajišťovat činnosti dle přílohy č. 1 této smlouvy.
2. Správce je při výkonu činností dle této smlouvy povinen postupovat s odbornou péčí a dbát při tom všech zájmů SmM, které mu jsou nebo musí být známy. Je povinen řídit se pokyny SmM a oznámit mu všechny okolnosti, které mohou mít na obsah těchto pokynů vliv. V případě pochybností o obsahu pokynu je Správce povinen vyžádat si stanovisko SmM. Od pokynů SmM se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu SmM nebo nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoliv jej vyžádal, jeho souhlas.
3. Věci pořízené Správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím nemovitosti, přecházejí do majetku SmM, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Jestliže bude k zabezpečení činností správy nemovitosti třeba plná moc SmM, zavazuje se SmM tuto plnou moc Správci udělit bez zbytečného odkladu.
5. Smluvní strany dále sjednávají zákaz postoupení veškerých pohledávek vzniklých v souvislosti s plněním smluvních ujednání ze strany Správce a dále zákaz započtení proti pohledávkám SmM vyplývajících ze smlouvy.

III.

Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou** a to **od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026**.
2. Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3. Správce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkově nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho obstaravatelské činnosti podle této smlouvy, pokud tak již neučinil.

IV. Odměna Správce

1. Smluvní strany sjednávají měsíční odměnu Správce ve výši **43.985,-- Kč (slovy: čtyřicet tři tisíc devět set osmdesát pět korun českých) bez DPH, tj. 527.820,-- Kč bez DPH/rok v období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026.** K této částce se připočte sazba DPH ve výši určené platným právním předpisem.

2. Odměna Správce je splatná měsíčně zpětně, a to na základě faktury. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu, musí být SmM doručena do 10. dne v měsíci a je splatná do 30 dnů od doručení.

3. SmM je oprávněn fakturu vrátit bez zbytečného odkladu po jejím doručení v případě, že bude obsahovat nesprávné údaje nebo bude neúplná. Správce je povinen odstranit nesprávné údaje či doplnit chybějící údaje. Lhůta splatnosti začne plynout dnem doručení opravené faktury SmM.

4. Pokud správce daně zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup čísla účtu, které Správce určil v přihlášce k registraci plátce DPH ke zveřejnění, považuje se povinnost SmM zaplatit DPH za splněnou připsáním DPH na takto zveřejněný účet.

5. Pro případ, že se Správce stane nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany ve smyslu § 109a cit. zákona dohodly, že SmM zaplatí cenu plnění takto:

- a) Cenu plnění bez DPH zaplatí na účet Správce vedený u ČSOB, č. účtu 242131775/0300
- a) a DPH zaplatí na účet 80039-77628031/0710

pod variabilním symbolem č. 24796379, konstantní symbol č. 1148 specifický symbol č. 00266094, ve zprávě pro správce daně bude uveden den uskutečnění zdanitelného plnění nebo den přijetí úplaty.

6. Správce ujistí SmM, že číslo matricy 77628031/0710 je číslem matricy bankovního účtu příslušného finančního úřadu (správce daně), a tedy součástí čísla bankovního účtu správce daně, na který Správce platí DPH. Při placení DPH bude SmM postupovat podle § 109a cit. zákona.

V. Smluvní pokuty

1. Za porušení povinností sjednaných touto smlouvou (potažmo její přílohou č. 1) je Správce povinen uhradit SmM smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé porušení sjednané povinnosti.

2. V případě prodlení se zaplacením faktury je SmM povinen zaplatit Správci smluvní pokutu ve výši 0,03 % denně z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení.

3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

4. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy SmM doručené správci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesátí) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené statutárním městem Most, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Údaji o smluvních stranách se u fyzických osob rozumí zejména údaj o jménu, příjmení, datu narození a místě trvalého pobytu.

3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

5. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména zák. č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, v platném znění, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

6. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží SmM a jeden obdrží Správce. Přílohy č. 1, č. 2 jsou její nedílnou součástí. Jakákoliv změna této smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu v podobě číslovaného dodatku.

7. Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí 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 a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

8. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady města Mostu č. RmM/3209/50/2025 ze dne 6. 11. 2025. Usnesení je přílohou č. 2 této smlouvy.

9. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy a seznámení se s jejím obsahem prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

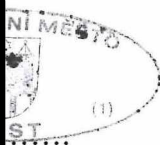
10. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní SmM, a to nejpozději do 30 dnů od jejího podpisu. V případě nesplnění tohoto ujednání může smlouvu uveřejnit v registru Správce.

11. Po uveřejnění v registru smluv obdrží Správce do datové schránky/e-mailem potvrzení z registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu.pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že Správce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění této smlouvy, nijak dále o této skutečnosti informován.

12. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1. 2026, ne však dříve než uveřejněním v registru smluv.

V Mostě dne: 15. 12. 2025

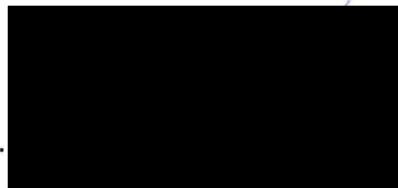
V Praze dne: 10. 12. 2025



města



za Educo Oni Service, s. r. o.
JUDr. Emil Šenkýř, jednatel společnosti
Správce



Ing. Zuzana Balžanková, jednatelka společnosti
Správce

Areál bývalé 9. ZŠ v ulici Pionýrů 2806, 434 01 Most
správcovství areálu

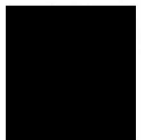
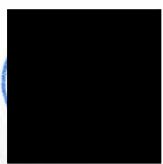
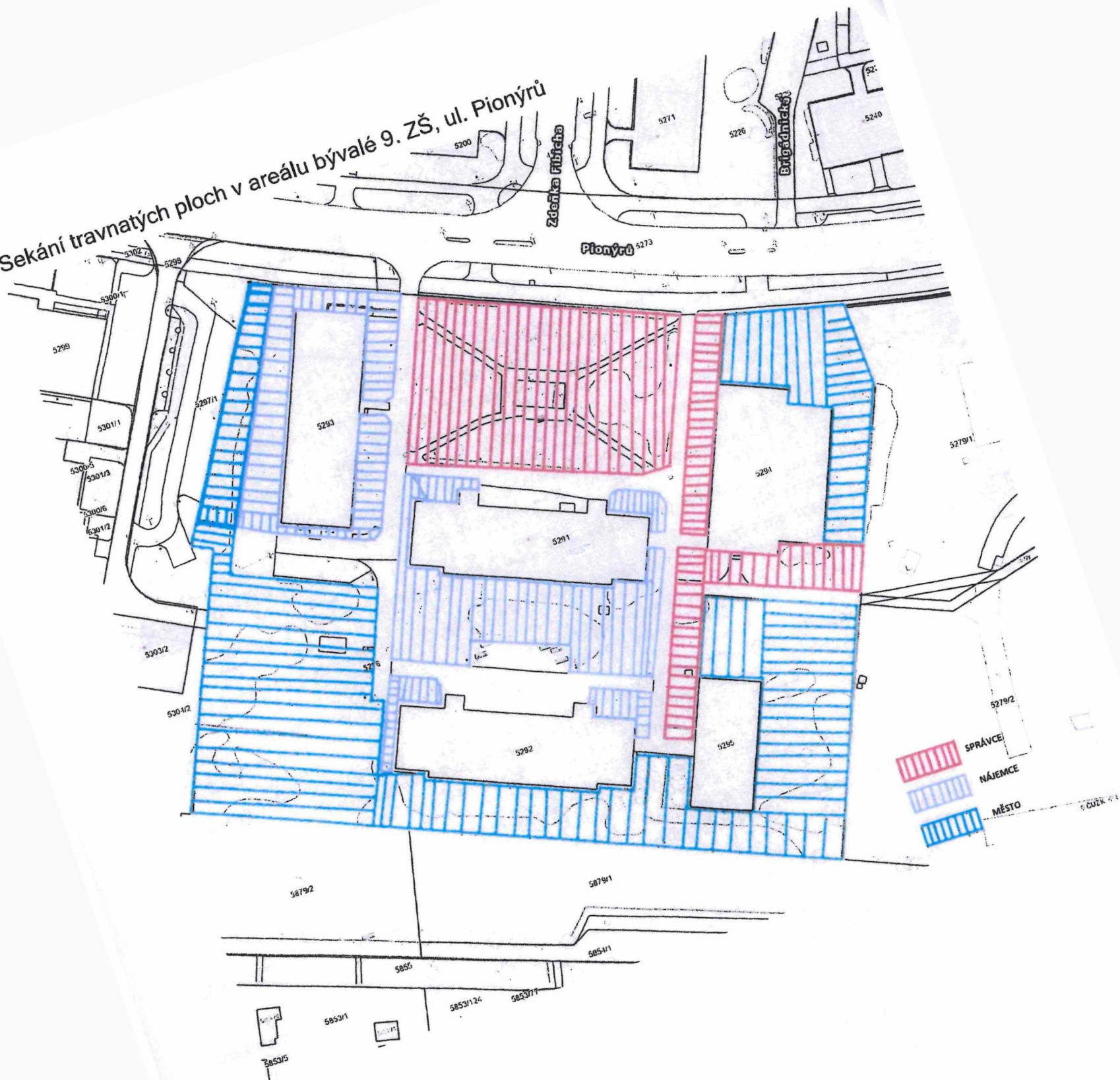
Zajišťuje správce:

- zajišťuje údržbu, úklid a čistotu venkovních prostor v celém areálu, zejména:
 - zametání přístupových komunikací v případě potřeby – minimálně 1 x týdně
 - vysbírání odpadků v areálu dle potřeby - minimálně 1 x týdně
 - vynášení odpadkových košů v celém areálu dle potřeby – minimálně 1 x týdně
 - likvidace plevelu na přístupových komunikacích
- zajišťuje údržbu, úklid a čistotu v budově tělocvičny:
 - úklid tělocvičny včetně nářadovny a sociálního zařízení - pokud se využívá denně, tak se denně uklízí prach vč. prostoru u topení a vytírá podlaha, pokud se nepoužívá pravidelně, tak se úklid provádí vždy před použitím tělocvičny
 - úklid chodby k tělocvičně dle potřeby – min. 2x týdně zametení a vytírání, 1 x měsíčně mytí dveří a umyvadelných ploch
 - denně kontroluje zápisy v sešitu závad v tělocvičně a případné problémy řeší s nájemci ve spolupráci s vlastníkem tělocvičny
 - provádí drobné opravy v tělocvičně a v nepronajatých prostorech (materiál na opravy hradí město)
- vyčištění dešťových svodů vč. gul – pouze u budovy tělocvičny a pavilonu C (dílny) dle potřeby – min. 2x za rok
- sleduje měsíčně spotřebu a provádí odečty energií (voda, elektřina, plyn, teplo a TUV) vč. kontroly rozvodů všech energií a v případě zjištění mimořádného nárůstu či nesrovnalostí neprodleně informuje vlastníka
- průběžně provádí kontrolu areálu, včetně kontroly vnitřních nepronajatých prostor, drobné závady odstraňuje sám, problémy závažného charakteru hlásí neprodleně vlastníkovi
- umožňuje vstup nájemcům do areálu, provádí kontrolu jejich činnosti případně uzamykání prostor
- provádí kontrolu správného parkování v areálu
- umožňuje vstup dodavatelským firmám, zajišťuje předání prostor k provádění prací, revizí a oprav
- drží pohotovost pro případ signalizace EZS a spolupracuje při narušení objektu s městskou policií a Policií ČR, s výjimkou pronajatých prostor, kde jsou pověřeny osoby z řad nájemníků
- hlásí vandalismus či krádeže majiteli a Policii ČR
- pravidelné sekání trávy (tráva musí být udržovaná, nesmí přerůst), hrabání listí, sběr šišek, stříhání nízkých keřů – viz zákres v mapě (techniku zajistí město)
- v zimním období úklid sněhu a posyp přístupových cest pro pěší k jednotlivým budovám (vstupy do budov si zajišťují nájemci) – viz zákres v mapě

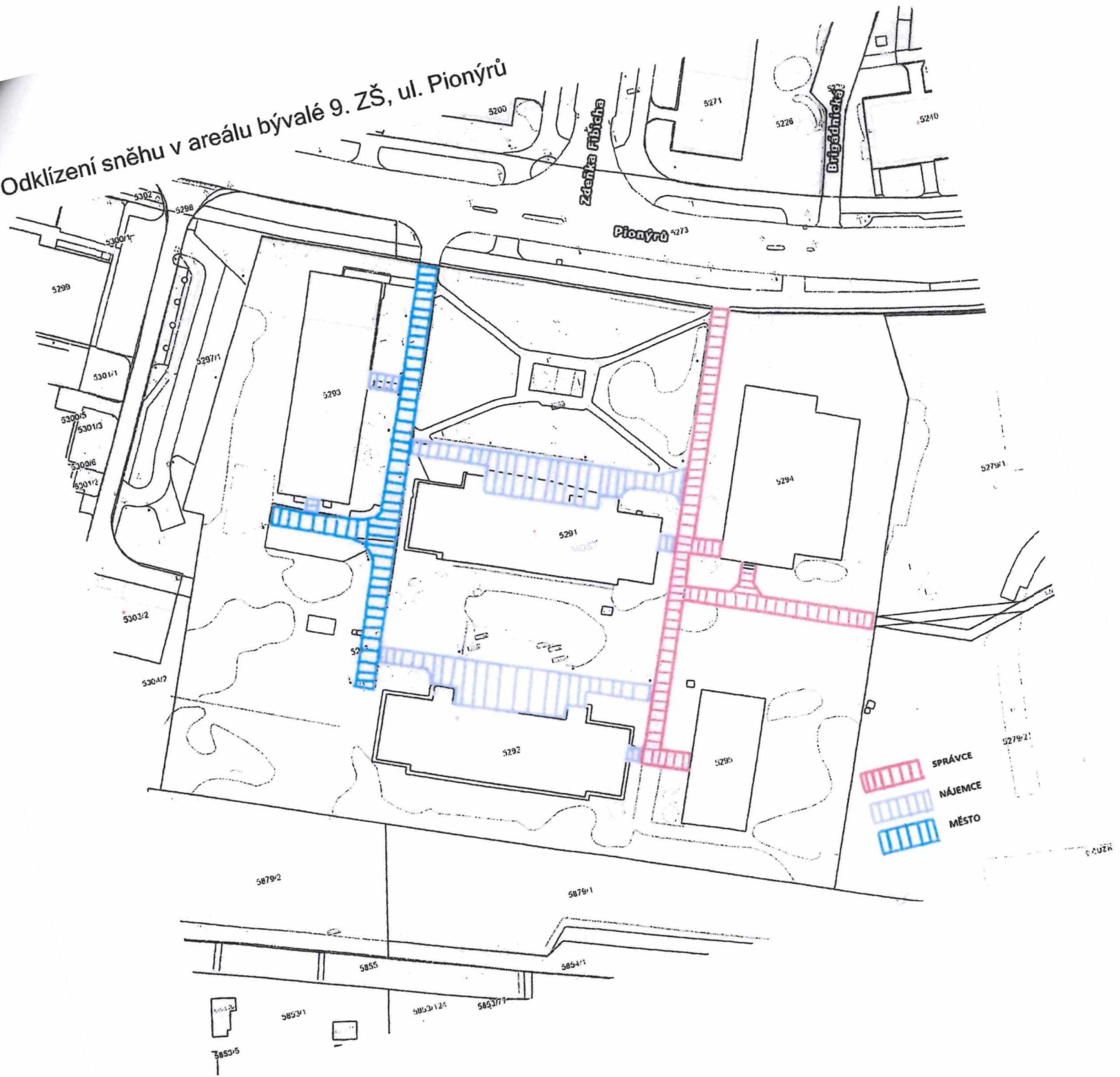
Zajišťuje město:

- v zimním období úklid sněhu a posyp přístupových komunikací (příjezdová komunikace) – viz zákres v mapě
- provádí velký úklid tělocvičny dle potřeby včetně případného mytí oken, údržby ventilace v tělocvičně, údržby tělovýchovného nářadí,
- sleduje termíny a zadává revize dle platných ČSN u budov tělocvičny a u budov s nepronajatými prostory
- provádí údržbu areálu, odborné opravy
- odstraňuje havárie a provádí opravy (voda – topení)
- údržbu zeleně (pravidelné stříhání keřů, ořezávání stromů), sekání trávy zbylých ploch za budovami atd. – viz zákres v mapě
- nebytový prostor pro správce, který je umístěn v objektu tělocvičny o výměře 20 m²

Sekání travnatých ploch v areálu bývalé 9. ZŠ, ul. Pionýrů



Odklizení sněhu v areálu bývalé 9. ZŠ, ul. Pionýrů



Výpis z usnesení

50. schůze Rady města Mostu ve funkčním období 2022–2026, která se konala dne
6. 11. 2025 v zasedací místnosti č. 101 budovy Magistrátu města Mostu

Usnesení č. RmM/3209/50/2025/A

Rada města

schvaluje

přímé zadání veřejné zakázky malého rozsahu na zajištění správy a údržby areálu bývalé 9. ZŠ v Mostě v k. ú. Most II, ul. Pionýrů, společnosti Educo Uni Service, s. r. o., IČO: 24796379, na období od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2026, za měsíční odměnu ve výši 43.985 Kč bez DPH, tj. 527.820 Kč/rok bez DPH, a to v souladu s čl. 4. 3. Pravidel pro zadávání a průběh veřejných zakázek malého rozsahu.

