**Smlouva o dílo**

**Smluvní strany**

Objednatel: Česká republika – Státní pozemkový úřad

Zastoupen: Ing. Milan Rybka, ředitel Sekce provozních činností

Zástupce ve věcech smluvních: Ing. Milan Rybka, ředitel Sekce provozních činností

Zástupce ve věcech technických: Ing. Vlasta Fadrhonsová

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

Bankovní spojení: Česká národní banka

Číslo účtu: 3723001/0710

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774 – není plátcem DPH

ID DS: z49per3

(dále jen „**objednatel**“)

a

Zhotovitel: Vít Lakomý

Sídlo: xxxxx

Zastoupen:

Zapsán v:

IČO: 48712761

DIČ: CZ 7104280062

Zástupce ve věcech smluvních:

Zástupce ve věcech technických:

Bankovní spojení: xxxxx

Číslo účtu: xxxxx

Telefon: xxxxx

E-mail: xxxxx

(dále jen „**zhotovitel**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o dílo na zajištění provozu kotelen a údržby budov ústředí Státního pozemkového úřadu (dále jen „smlouva“) dle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“):

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele zajistit výkon správy a zajištění provozu zařízení (plynové kotelny v objektu budovy „A“ a „B“) pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody v areálu ústředí Státního pozemkového úřadu, provozování budovy č. p. 950, stojící na pozemku parc. č. 301/1 a budovy č. p. 1024, stojící na pozemku parc. č. 302/2, vše zapsané na LV 10002, k. ú. Žižkov, obec Praha, včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „nemovitosti“), zajištění skartace dokumentů a závazek objednatele uhradit za to cenu za dílo.
2. Smlouvou se zhotovitel zavazuje zařídit záležitosti objednatele v rozsahu a za podmínek dále ve smlouvě dohodnutých, a to s péčí řádného hospodáře, na potřebné odborné úrovni, jeho jménem a na jeho účet, při zachování a dodržování obecně platných právních a technických norem a objednatel se za to zavazuje uhradit zhotoviteli odměnu.
3. Zhotovitel je pověřen provádět při správě svěřených nemovitostí následující činnosti (úkony):

* zajišťovat provoz kotelen pro výrobu tepla a teplé užitkové vody
* provozní
* technické
* ekonomické
* evidenční
* kontrolní.

1. Přesný popis povinností včetně jejich rozsahu je přílohou č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
2. Službu budou v obslužné době zajišťovat dva zaměstnanci.

**II.**

**Převzetí nemovitostí do správy a provozu**

1. Nemovitosti objednatel předá zhotoviteli pro výkon správy a provozu prostřednictvím předávacího protokolu, který bude sepsán při předání objektu.
2. Předaná a převzatá dokumentace zahrnuje veškerou majetkovou a jinou evidenci, potřebnou pro výkon správy, zejména pak ekonomické, technické, právní a smluvní doklady, ze kterých vyplývá stavebně technický stav předaných a převzatých nemovitostí do správy.
3. Objednatel předá zhotoviteli prostřednictvím předávacího protokolu veškerou dokumentaci potřebnou k provozu tepelného zařízení pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody (kotelny v budově „A“ a „B“). Předávací protokol bude sepsán a podepsán zástupci ve věcech smluvních a je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Zhotovitel dnem účinnosti této smlouvy odpovídá ve stanovené míře za stavebně technický stav převzatých nemovitostí, kromě havarijních případů zjištěných při předání a převzetí a uvedených v protokolu o předání a převzetí nemovitostí. V těchto případech bude v předávacím protokolu písemně stanoven postup a odpovědnost pro jejich řešení.

**III.**

**Cena za dílo**

1. Vykonávání správy nemovitostí a zajišťování provozu plynových kotelen pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody v rozsahu článku I. této smlouvy bude účtováno za nejvýše přípustnou cenu:

Celková cena na zakázku za celou dobu plnění:

celkem za dobu plnění bez DPH 2.688.000 Kč

DPH 21% 564.480 Kč

celkem za dobu plnění včetně DPH 3.252.480 Kč

z toho:

* 1. Provoz kotelny dle bodu č. 1 Technické specifikace, která je přílohou č. 1 této smlouvy

celkem za dobu plnění bez DPH 288.000 Kč

DPH 21% 60.480 Kč

celkem za dobu plnění včetně DPH 348.480 Kč

* 1. Zajištění vlastní správy nemovitostí v oblastech blíže specifikovaných dle bodu č. 2 - 7 Technické specifikace, která je přílohou č. 1 této smlouvy

celkem za dobu plnění bez DPH 2.400.000 Kč

DPH 21% 504.000 Kč

celkem za dobu plnění včetně DPH 2.904.000 Kč

1. Ceny odpovídají rozsahu prováděných činností, rozpis těchto činností je v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Výši uvedených cen garantuje zhotovitel po dobu 48 měsíců. V případě změny daně z přidané hodnoty se úprava ceny provede k datu nabytí účinnosti příslušného právního předpisu.
3. Měsíční fakturace bude ve výši 1/48 celkové ceny na zakázku za celou dobu plnění.

**IV.**

**Platební podmínky**

1. Za pravidelné provádění činností v rozsahu Čl. I této smlouvy bude vždy vystavován měsíční daňový doklad (dále jen „faktura“) v celkové paušální výši (viz. čl. III. bod 4).
2. Faktura musí mít náležitosti řádného daňového dokladu a musí na ní být uvedeno číslo smlouvy. Zhotovitel bude fakturovat objednateli DPH v sazbě platné v den zdanitelného plnění služeb. Přílohou faktury bude seznam provedených činností za fakturované období.
3. V případě, že faktura nebude splňovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy (především zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a ust. § 435 občanského zákoníku) či touto smlouvou, je objednatel oprávněn vrátit fakturu zhotoviteli k opravě či doplnění. Lhůta splatnosti počíná běžet dnem doručení opravené faktury.
4. Objednatel neposkytuje zálohy.
5. Splatnost faktur vystavených zhotovitelem je třicet (30) kalendářních dnů od data doručení faktur objednateli. Dojde-li ze strany objednatele k prodlení při úhradě faktur, bude objednatel povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. V případě prokazatelně neprovedených nebo nekvalitně provedených prací oznámí objednatel okamžitě při jejich zjištění, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů zhotoviteli popis reklamovaných závad. V tomto případě má objednatel právo na snížení ceny v rozsahu odpovídajícím zjištěným závadám.
7. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel je organizační složkou státu a jeho stav účtu závisí na převodu finančních zdrojů ze státního rozpočtu. V případě nedostatku finančních prostředků na účtu objednatele se smluvní strany zavazují jednat o vyřešení této situace. Časová prodleva z těchto důvodů nemůže být považována za zaviněné prodlení na straně objednatele a z tohoto důvodu nelze vůči objednateli uplatňovat žádné sankce.
8. Zhotovitel je podle ust. § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, v platném znění, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou služeb z veřejných výdajů.

**V.**

**Doba plnění**

1. Doba plnění bude probíhat od 01. 07. 2016 do 30. 06. 2020.
2. Obslužná doba se stanovuje v pracovní dny na dobu od 7:30 hod do 15:30 hod. s tím, že v mimopracovní dobu zhotovitel zajišťuje nonstop provoz oznamovacích činností pro havárie vodoinstalací, plynoinstalací, elektroinstalací, kanalizací, rozvodů ústředního topení a vyprošťování z výtahů.

**VI.**

**Práva a povinnosti objednatele**

Objednatel se zavazuje spolupůsobit ke splnění závazku zhotovitele tím, že:

1. Předá potřebné informace k zajištění činnosti dle článku I. této smlouvy.
2. Seznámí zhotovitele s vnitřními pokyny a směrnicemi stanovujícími provozně - technické a bezpečnostní podmínky pro práci a pohyb v prostorech a zařízeních, které jsou místem plnění této smlouvy, jakož i s případnými změnami, k nimž v průběhu smluvního vztahu dojde.
3. Zajistí pracovníkům zhotovitele volný přístup k místům a předmětům plnění smlouvy.
4. Zajistí bezplatně zhotoviteli vhodné prostory pro úschovu pracovních pomůcek, nářadí a materiálů.
5. Umožní pověřeným pracovníkům zhotovitele přístup do nemovitostí, a to včetně pozemku parc. č. 302/1 zapsaného na LV 10002, k. ú. Žižkov, obec Praha, za účelem řízení a kontroly provádění sjednaných činností.
6. Určí odpovědného pracovníka, který bude dohodnutým způsobem společně se zástupcem zhotovitele provádět kontrolu kvality prováděných prací a dohodne odstranění případných nedostatků.
7. Objednatel se zavazuje hradit náklady za prokazatelně provedené opravy (viz čl. VII. odst. 6) do třiceti (30) dní od předložení účetních dokladů k jednotlivým opravám.

**VII.**

**Práva a povinnosti zhotovitele**

1. Zhotovitel bude provádět dílo na své náklady a nebezpečí.
2. Za činnosti spojené s výkonem údržby, které bude zhotovitel vykonávat prostřednictvím třetích osob, odpovídá objednateli v plném rozsahu, jako by je vykonával svoji osobou.
3. Zhotovitel je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu pro odpovědnost za způsobenou škodu při výkonu své podnikatelské (profesní) činnosti třetím osobám (včetně objednatele) s minimální výší pojistného plnění 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Zhotovitel je povinen zajistit, aby taková pojistná smlouva byla účinná po celou dobu účinnosti této smlouvy. Před podpisem této smlouvy je zhotovitel povinen předložit objednateli úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy uzavřené zhotovitelem.
4. Zhotovitel je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s výkonem správy nemovitostí, plnit všechny zákonem stanovené povinnosti objednatele, dodržovat vnitřní pokyny a směrnice objednatele stanovující provozně - technické a bezpečnostní podmínky pro práci a pohyb v prostorech a zařízeních, které jsou předmětem plnění této smlouvy. Objednatel s těmito vnitřními pokyny a směrnicemi pracovníky zhotovitele v plném rozsahu seznámí - o poučení bude proveden zápis.
5. Zhotovitel není oprávněn provádět investiční činnost na svěřených nemovitostech bez předchozího souhlasu objednatele.
6. Opravy, u kterých náklady nepřesáhnou 2.500 Kč za každou jednotlivou opravu (spotřební materiál pro drobné opravy, údržbu a správu administrativních budov: např. kohoutek, vodovodní baterie, vypínač…), zajišťuje a hradí zhotovitel po předchozím písemném souhlasu objednatele. Účelně vynaložené prostředky na tyto opravy je objednatel povinen zhotoviteli uhradit po předložení příslušných dokladů (viz čl. 6 odst. 7 této smlouvy).
7. V případě potřeby opravy, u které náklady prokazatelně přesáhnou 2.500 Kč, předá zhotovitel neprodleně informaci o nutnosti opravy objednateli. Výběr dodavatele takovéto zakázky je plně v kompetenci objednatele.
8. Zhotovitel neprodleně oznamuje objednateli veškeré rozhodné skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na majetku objednatele. Za splnění tohoto ujednání se považuje i ústní informace, která bude uvedena v zápisu ze schůzky.
9. Zhotovitel je oprávněn podávat objednateli požadavky na provádění úprav zařízení, jehož správa je předmětem smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a návrhy na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu smlouvy.
10. Zhotovitel je povinen neprodleně oznámit objednateli havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie a případné odsouhlasení havarijního výměru.

**VIII.**

**Doba trvání smlouvy**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1. 7. 2016 do 30. 6. 2020.
2. Tuto smlouvu lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna jednostranně odstoupit od této smlouvy v případě, že dojde k podstatnému porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy druhou smluvní stranou. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje:

* prodlení zhotovitele s provedením díla nebo jeho části
* vadné plnění předmětu smlouvy
* porušení platebních podmínek objednatelem.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 7. 2016.

**IX.**

**Závěrečná ujednání**

1. Zhotovitel potvrzuje, že se plně seznámil s rozsahem a povahou díla a kvalitativními nároky na provádění sjednaných prací.
2. Pokud tato smlouva některé záležitosti výslovně neupravuje, platí pro jejich řešení příslušná ustanovení občanského zákoníku a souvisejících předpisů.
3. Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinny se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.
4. Zhotovitel se zavazuje, že během plnění smlouvy i po ukončení smlouvy zachová mlčenlivost o všech informacích, o kterých se dozví od objednatele v souvislosti s realizací předmětu této smlouvy a které nejsou veřejně přístupné, zejména při činnostech zajišťování skartací papíru.
5. Zhotovitel tímto prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy není v likvidaci a není vůči němu vedeno řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění, a zavazuje se objednatele neprodleně informovat o všech skutečnostech o hrozícím úpadku, příp. o prohlášení úpadku jeho společnosti.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu se pro účely změny smlouvy nepovažuje e-mailová zpráva.
7. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, dva (2) obdrží objednatel a dva (2) zhotovitel.
8. Smlouva bude závazná pro právní nástupce obou smluvních stran. Změny kteréhokoliv ustanovení této smlouvy a její doplňky mohou být učiněny jen písemným dodatkem odsouhlaseným a podepsaným oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla uzavřena zneužitím tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti žádného z účastníků smlouvy. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem strany smlouvy připojují své podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne 1. 7. 2016 | V Praze dne 1. 7. 2016 |
| Za zhotovitele: | Za objednatele: |
| .......................................................................  Vít Lakomý - Elektro | ................................................................  Ing. Milan Rybka  ředitel Sekce provozních činností  Státního pozemkového úřadu |

**Příloha č. 1 - Technická specifikace**

* Obslužná doba se stanovuje v pracovní dny na dobu od 7:30 hod do 15:30 hod. s tím, že v mimopracovní dobu je zajištěn nonstop provoz oznamovací činnosti pro havárie vodoinstalací, plynoinstalací, elektroinstalací, kanalizací, rozvodu UT, včetně vyprošťování z výtahů na základě proškolení provedeného odbornou firmou zadavatele.
* Službu budou v obslužné době zajišťovat dva zaměstnanci.

1. **V oblasti výroby tepla a teplé užitkové vody zajišťovat provoz kotelen a to především:**

* Zabezpečovat provoz tepelných zařízení tj. plynových kotelen a zařízení k ohřevu TUV (kotelna v budově A má 4 závěsné kotle o celkovém výkonu 180 kW a kotelna v budově B má 3 kotle o celkovém výkonu 540 kW) a zajišťovat veškeré úkony spojené s provozováním tepelných zdrojů, včetně zajišťování oprav, v návaznosti na platnou legislativu a s ohledem na případné požadavky objednatele. Zprostředkování odstraňování bezodkladných havárií a oprav, ohrožujících majetek či životy zaměstnanců v nutných profesích, a to nonstop, včetně víkendů a svátků.
* Provádět periodické kontroly a nastavení všech funkcí kotelen dle návodů k obsluze a provozních řádů.
* Vedení předepsané evidence o provozu podle vyhlášky ČÚBP č. 91/93 Sb.
* Komplexní provozování kotelen, vč. vedení provozního deníku a příslušné písemné agendy a činností, vyplývajících z bezpečnostních, požárních a hygienických norem a předpisů.
* Udržování čistoty a pořádku, vč. udržování stavu barevného a štítkového značení v kotelnách v souladu s předpisy.
* Zajišťování odborných prohlídek a revizí podle platných předpisů a odstranění zjištěných závad v termínech stanovených v závěrech revizních zpráv, tj.:

- odborná prohlídka 1x ročně podle vyhlášky ČÚBP č. 91/93 Sb.

- revize plynových zařízení dle ČSN 386405 1 x za 3 roky

- kontrola plynových zařízení v mezidobí mezi revizemi 1 x ročně podle vyhlášky ČÚBP č. 85/78 Sb.

- revize elektroinstalace dle ČSN 343800 1x ročně za 3 roky

- revize tlakových nádob dle ČSN 690012

- revize detektoru plynu

* Zajištění kominických prací mimo prací určených zvláštnímu předpisy (dle vyhlášky 111/81 Sb. 4 x ročně).
* Jménem odběratele plnit povinnosti stanovení zákonem č. 86/2002 Sb., o správě ochrany ovzduší a o poplatcích za jeho znečišťování vč. zajišťování autorizovaného měření emisí.
* Informovat objednatele o výpadcích a haváriích v dodávce tepla a teplé užitkové vody vč. předkládání návrhů na opatření vedoucích k zajištění hospodárného provozu a bez poruch.
* Sledování měsíční spotřeby médií a zajištění kalibrace plynových čidel na metan 1 x ročně.
* Součinnost při reklamačních řízeních a kontrolní činnosti při provádění reklamačních i běžných oprav.
* Zajištění činnosti havarijní služby, kdy poruchy a havárie budou odstraněny na základě vlastního zjištění nebo na základě ohlášení ze strany objednatele. V rámci havarijního zásahu budou provedeny práce, které zabrání vzniku dalších škod a zamezí ohrožení zdraví osob. O provedeném zásahu bude proveden zápis, který bude přílohou faktury za tyto práce.
* Nejméně 3 x týdně pracovníci zhotovitele provedou fyzickou prohlídku všech zařízení. Při zahájení a ukončení topné sezóny provedou důkladnou kontrolu celého systému, tj. včetně:

- kontroly těsnosti rozvodů ÚT, TUV, vč. armatur s dotěsněním případných netěsností,

- kontroly funkčnosti armatur a komínového tělesa,

- kontroly těsnosti plynových rozvodů a zařízení kotelny.

1. **V oblasti provozní zejména zajistit:**

* Provádění pravidelných prohlídek nemovitostí z hledisek stavebně technického stavu konstrukčních prvků, domovních instalací a zařizovacích předmětů a dále z hlediska pořádku v objektu a informování o zjištěných nedostatcích a závadách.
* Podle požadavku objednatele zajistit či zprostředkovat provádění oprav a udržování nemovitostí a jejich částí v celé škále nutných profesí, a to i prostřednictvím třetích osob, které zabezpečí zadavatel, aby byl uchován řádný bezporuchový a bezpečný provoz nemovitostí.
* Zprostředkování odstraňování bezodkladných havárií (mimo EZS, EPS) a oprav, ohrožujících majetek či životy zaměstnanců v nutných profesích, a to nonstop.
* Přebírání jednotlivých dodavatelských prací či služeb, jejich odsouhlasení, případně uplatnění reklamací záručních vad.
* Zajišťování poskytování servisu a informování odpovědných osob ve věci provozu nemovitosti.

1. **V oblasti technické zejména zajistit:**

* Zprostředkování preventivní technické prohlídky domovních instalací (elektro, voda, plyn…) a zařízení v souladu s platnými technickými předpisy.
* Zprostředkování předepsané periodické revize vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a normativy v jimi stanovených termínech odběratele.
* Zprostředkování odstranění závad zjištěných při periodických i jednorázových revizích a komunikace s odbornými firmami.
* Spolupráci s příslušnými orgány při stanovení rozsahu případných škod na nemovitostech.
* Provádění technického dozoru během realizace dodavatelských prací.

1. **V oblasti evidenční zejména zajistit:**

* Evidování stavebně – technických stavů spravované nemovitosti.
* Evidování objednávek veškerých oprav a udržovacích prací na nemovitosti.
* Evidování přehledů, plánů a termínů povinných revizí vyhrazených technických zařízení nemovitosti a dalších provedených revizí a odborných posudků zařízení a vybavení nemovitosti.
* Evidování veškeré další agendy související s provozem a správou objektů (provozní knihy vybraných zařízení apod.)

1. **V oblasti kontrolní zejména:**

* Provádění pravidelné kontroly směřující především k zajištění bezproblémového provozu objektu, vč. dodávek služeb souvisejících s užíváním objektů (tj. především externí úklidy, dodávky elektrické energie, vodné a stočné, odvoz odpadu, výtahy, apod.) Především pak na kontrolu prací realizovaných na základě smluvních vztahů či objednávek včetně účasti na jejich převzetí.
* Dbát na dodržování předepsaných lhůt a termínů kontrol a revizí a na případném odstraňování zjištěných závad.

1. **Drobné opravy vnitřního vybavení:**

* Provádění drobných oprav nábytku (včetně příležitostného stěhování, instalace nábytku apod.)
* Provádění drobných oprav vnitřního zařízení (výměna vodovodní baterie, výměna napouštěcího ventilu WC apod.)

1. **Zajišťování skartace papíru:**

* Provádění každodenní skartace tříděného papíru a obalových materiálů.