



SMLOUVA
O OBSTARÁNÍ ČÁSTEČNÉ SPRÁVY NEMOVITOSTI

V závěru uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Moravská zemská knihovna, Kounicova 1, 601 87 Brno
zastoupená PhDr. Jaromírem Kubíčkem, CSc., ředitelem organizace
IČO: 00094943
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Brno - město
číslo účtu : 98832 - 621/0100
na straně jedné jako komitent (dále jen "**vlastník**")

a

UNISTAV a.s., se sídlem v Brně, Příkop 6, 604 33 Brno
zast.: Ing. Miroslavem Frišem, předsedou představenstva
IČO: 00531766 , DIČ: 288 - 00531766
bankovní spojení: Komerční banka,a.s.,pobočka Brno-venkov
č.ú. 64645-641/0100
na straně druhé jako komisionář (dále jen "**správce**")

podle ustanovení §§ 577 - 590 obchodního zákoníku (zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění) a za níže sjednaných podmínek

tuto smlouvu:

Článek I

Předmět smlouvy

(1) Touto smlouvou se správce **z a v a z u j e**, že v rozsahu sjednaném v čl. IV této smlouvy a v souladu s obecně platnými právními předpisy zařídí vlastním jménem na účet vlastníka a v jeho prospěch částečnou správu objektu Moravské zemské knihovny v Brně or. č. 65a na ulici Kounicově v Brně (v dalším jen budova MZK) a **vlastník se z a v a z u j e** poskytnout správci za výkon správy úplatu ve sjednané výši.

(2) Správce prohlašuje, že zajištění správy nemovitostí tvoří součást jeho předmětu činnosti zapsaného jako předmět podnikání v obchodním rejstříku vedeném při Krajském obchodním soudu v Brně.

Článek II

Převzetí nemovitosti do správy

(1) Správce ve lhůtě uvedené v čl. VI, odst. 1 této smlouvy převezme od vlastníka budovu MZK (resp. sjednané technologické celky) ve stavebním a technickém stavu a s těmi právními vztahy, v nichž se nemovitost ke dni předání nachází k výkonu částečné správy.

(2) O předání a převzetí nemovitosti bude sepsán předávací protokol. Současně s předáním budovy MZK se vlastník zavazuje předat správci veškerou technickou a jinou dokumentaci, potřebnou k řádnému výkonu funkce správce v rozsahu sjednaném touto smlouvou, a to zejména :

- a) doklady o vlastnictví spravované nemovitosti ,
- b) revizní zprávy s uvedením termínů, kdy má následovat další revize,
- c) doklady o stavebně technickém stavu nemovitosti (stavební dokumentaci a její změny, kolaudační rozhodnutí, znalecké posudky, korespondenci s úřady a jinými orgány státní správy),
- e) písemnosti související s provozováním, údržbou a revizemi EPS, EZS, výměňkové stanice, solární přípravy TUV, strojoven vzduchotechniky, klimatizace, záložního zdroje, jakož i další doklady související se zajišťováním služeb, k jejichž plnění se správce touto smlouvou zavázal,

(3) Vlastník je povinen uzavřít na své náklady s pojišťovnou na spravovanou nemovitost pojistnou smlouvu a s podmínkami uzavřeného pojištění nemovitosti je povinen seznámit správce.

Článek III

Výkon správy

1. Práva a povinnosti správce

(1) Správce je povinen při zajišťování výkonu správy zejména :

- a) postupovat s potřebnou péčí podle pokynů vlastníka a v souladu s jeho zájmy, které jsou mu známy nebo mu známy být musí,
- b) dodržovat související právní předpisy, zejména o požární ochraně, stavební zákon , předpisy o bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické normy, apod.,
- c) sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkovu nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem obstaravatelské činnosti dle této smlouvy.

d) předem informovat vlastníka o všech potřebných opravách technologických celků, které jsou předmětem výkonu právy dle této smlouvy,

(2) V případě potřeby je správce povinen neprodleně informovat vlastníka o skutečnostech majících vliv na řádné zajištění výkonu správy a vyžádat si jeho pokyny (nebo plnou moc, pokud k zabezpečení výkonu správy v rozsahu sjednaném touto smlouvou je zapotřebí k provedení právních úkonů jménem vlastníka) a v případě pochybností o obsahu pokynů je správce povinen vyžádat si stanovisko vlastníka. Od pokynu vlastníka se může správce odchýlit jen pokud je to nezbytné v zájmu vlastníka a nemůže-li včas obdržet jeho souhlas, jinak odpovídá za škodu.

(3) Pokud z této smlouvy nebo z pokynů vlastníka týkajících se obstarání záležitostí podle ust. článku I, odst. 1 této smlouvy nevyplývá něco jiného, je správce oprávněn zajistit splnění závazků vyplývajících pro něho z této smlouvy i prostřednictvím jiné osoby; v tom případě správce odpovídá vlastníkově jako by předmětnou záležitost obstarával sám.

(4) Správce je povinen nakládat s budovou MZK (spravovaných technolog. částí) v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou a není oprávněn zejména nemovitost nebo její část (včetně pozemku) prodat, pronajmout, dát do zástavy, či k ní zřídit věcné břemeno nebo ji zatížit jiným věcným právem.

(5) Věci pořízené správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované budovy, přecházejí do majetku vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Článek IV

Rozsah výkonu správy

(1) Správce je při výkonu správy povinen zajistit zejména:

a) vnitřní úklid nebytových prostor, jejichž rozsah (podlahová plocha a hranice)je vymezen v situač. plánu, který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 1 této smlouvy,

b) venkovní úklid vstupů, vodních ploch, atrií, včetně úklidu přilehlých komunikačních ploch (chodníků, včetně vjezdové části) v souladu s vyhláškou MMB č. 16/1998 o schůdnosti místních komunikací v platném znění, a to v rozsahu a v hranicích vymezených v situač. plánu, který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 1 této smlouvy,

c) umývání oken (1 x za rok),

d) umývání předsazených skleněných lamel - prosklených fasád (1 x za 2 roky),

d) měření a regulaci, včetně hlídání maxima,

e) zajištění provozu recepce (vrátnice),

- g) provoz a údržbu podzemních garážových stání,
- h) provoz EPS a EZS, včetně pravidelných revizí,
- i) provoz výměňkové stanice, solární přípravy TUV, strojeven vzduchotechniky, klimatizace, záložního zdroje,
- j) komplexní PO a BOZP,
- k) potřebné jednorázové činnosti (např. čištění venkovních kamenných obkladů od sprejů, uvolňování zamrzlých střešních vpustí, deratizaci a dezinfekci, revize a servis osobních a nákladních výtahů, hasících přístrojů, apod.).
- l) nepřetržitou havarijní službu po dobu provozu,

(2) Není-li v předchozím odstavci uvedeno výslovně jinak, nejsou předmětem výkonu správy údržba nebo revize technických zařízení, jejichž provoz na základě této smlouvy zajišťuje správce .

(3) Jednorázové činnosti, uvedené v ustanovení písm. k) odstavce 1 tohoto článku je správce oprávněn zajistit pouze na základě předchozího písemného souhlasu vlastníka.

Článek V

Dohoda o ceně

(1) Vlastník se zavazuje, že bude počínaje dnem převzetí budovy MZK do správy platit správci za zajišťování správy předmětné budovy měsíčně na základě správcem vystaveného daňového dokladu úplatu, jejíž výše se dohodou smluvních stran sjednává v paušál. výši 207.201,- Kč vč. DPH měsíčně.

Sjednaná úplata zahrnuje veškeré náklady správce spojené se zajištěním sjednaného rozsahu výkonu správy budovy MZK tak jak je specifikován v čl. IV, odst. 1, písm. a) až písm. j) a písm. l) této smlouvy, jakož i ve výpočtovém listu , který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 2 této smlouvy. Tato úplata však nezahrnuje náklady na materiál, dodaný správcem v rámci údržby, opravy nebo revize technolog. celků a zařízení, k jejichž zajištění provozu se správce touto smlouvou zavázal.

(2) Vlastník se zavazuje, že za poskytování služeb, majících charakter jednorázového plnění (čl. IV, odst. 1, písm. k) bude hradit správci na základě správcem vystaveného daňového dokladu úplatu v jednotkových cenách, uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 2 této smlouvy.

V případě, že správce bude pro vlastníka zajišťovat na základě požadavku vlastníka dodávku služeb nebo jiných činností v této smlouvě nebo ve výpočtovém listu neuvedených, bude úplata (cena) stanovena samostatnou dohodou účastníků této smlouvy pro každý případ individuálně.

(3) Úplata je splatná pravidelně měsíčně do 15-ti dnů ode dne doručení daňového dokladu (nebo vyúčtování) vlastníkovi, a to připsáním na účet správce.

(4) Veškeré změny jednotlivých položek, z nichž sestává paušální měsíční nebo jednotková úplata je v průběhu platnosti této smlouvy možno provést písemným dodatkem k této smlouvě.

(5) Sjednaná výše úplaty za výkon správy se počínaje dnem 1.ledna 2002 a dále vždy k 1.lednu každého následujícího kalendářního roku trvání této smlouvy zvyšuje o ½ indexu růstu spotřebitelských cen, vykázaný za předchozí kalendářní rok v oficiálních pramenech ČSÚ.

(6) Výše úplaty může být také v průběhu běžného kalendářního roku změněna dohodou smluvních stran v případě, že dojde k nárůstu nákladů vyvolaných změnou cen od dodavatelů materiálů a služeb, nezbytných k výkonu správy. (Jde o náklady na mzdy, energie).

Článek VI

Doba platnosti smlouvy, její změny a doplňky

(1) Tato smlouva se uzavírá počínaje dnem předání a převzetí budovy tvořící předmět této smlouvy do správy na dobu neurčitou. Vlastník budovy tvořící předmět této smlouvy se zavazuje, že předá tuto budovu správci nejpozději do 5 kal. dnů ode dne doručení kolaudačního rozhodnutí a správce se zavazuje budovy do správy převzít.

(2) Tato smlouva zaniká dohodou jejich účastníků nebo písemnou výpovědí, kterou může kterýkoliv z účastníků udělit druhému účastníku, a to i bez udání důvodů.

Při výpovědi zaniká tato smlouva uplynutím výpovědní doby, jejíž běh počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena sedmého dne po jejím odeslání.

(3) Výpovědní doba činí

a) tři měsíce , je-li výpovědním důvodem neplnění povinností některým účastníkem této smlouvy,

b) šest měsíců v ostatních případech.

(4) Nebude-li dohodnuto jinak, ode dne nabytí právních účinků výpovědi (od prvního dne po uplynutí výpovědní doby) nesmí správce vykonávat svoji činnost; správce je však povinen včas upozornit vlastníka na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící vlastníkovu nedokončením činností souvisejících se zařizováním podle této smlouvy.

(4) Ke dni zániku této smlouvy je správce povinen protokolárně předat vlastníkovu (případně z rozhodnutí vlastníka novému správci) spravovanou nemovitost, včetně veškeré dokumentace a spisů souvisejících s doposud spravovanou nemovitostí a provést případné vyúčtování poskytovaných služeb .


Článek VII

Závěrečná ustanovení

- (1) Veškeré změny této smlouvy lze platně uskutečnit formou jejích písemných dodatků.
- (2) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku v platném znění.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z oprávněných zástupců smluvních stran
- (4) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu každého z nich, z toho po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků této smlouvy.
- (5) Účastníci smlouvy prohlašují, že se dobře seznámili s jejím obsahem a na důkaz bezvýhradného souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 21. 12. 2000

V Brně dne 18. 12. 2000



.....
za komitenta
PhDr. Jaromír Kubíček
ředitel Moravské zemské knihovny Brno

MORAVSKÁ ZEMSKÁ KNIHOVNA
601 87. B R N O
Kounicova 1 2



.....
za komisionáře
Ing. Miroslav Friš
předseda představenstva
UNISTAV a.s.

