

Smlouva o zajištění úplné správy, opravy a údržby sídliště Chanov č. 2/10/2017

Smluvní strany

1. Statutární město Most

zastoupené	:	Mgr. Janem Paparegou, primátorem města
se sídlem	:	Most, Radniční č. 1/2, PSČ: 434 69
IČO	:	00266094
DIČ	:	CZ00266094
bankovní spojení	:	XXX
číslo účtu	:	XXX
ID datové schránky	:	pffbvy

(dále jen „Vlastník“)

a

2. Technické služby města Mostu a.s.

zastoupena	:	MUDr. Sášou Štemberou, předsedou představenstva a Tomášem Kubalem, místopředsedou představenstva
se sídlem	:	Most - Velebudice, Dělnická 164, PSČ: 434 01
IČO	:	64052265
DIČ	:	CZ64052265
bankovní spojení	:	XXX
číslo účtu	:	XXX
ID datové schránky	:	vywt2un

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 771, dnem zápisu je 1. ledna 1996.

(dále jen „Správce“)

uzavřely tuto smlouvu.

čl. I. Předmět plnění

1.1 Správce se touto smlouvou zavazuje, že bude pro Vlastníka zabezpečovat úplnou správu, opravy a údržbu 253 bytových jednotek a 5 nebytových prostorů v 9 panelových domech na sídlišti Chanov v Mostě specifikovaných v odst. 1.2. Úplnou správou, opravou a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí vedení veškeré agendy související s výběrem nájemného a vymáháním jeho nedoplatků vč. spolupráce s orgány státní správy, zajištění úklidu společných prostor (schodiště, chodby, výtah) v bl. 13, ul. Zlatnická 206 a činnost popsaná v odst. 1.3, 1.4 a 1.5 této smlouvy.

1.2

Bytový fond v Chanově				
blok č.	čp.	ulice	jednotky celkem	
2	176,177	Zlatnická	16	
3	178,179*	Zlatnická	48	
4	174,175	Zlatnická	16	
5	180,181	Zlatnická	21	z toho 1 nebytový prostor
6	182,183*	Zlatnická	16	
8	192,193,194	Zlatnická	36	
10	197,198,199	Zlatnická	24	
11	200,201	Kovářská	18	z toho 2 nebytové prostory
13	206	Zlatnická	63	
Celkem			258	

* vybydlené vchody

(dále také jen „Budovy, Byty a NP“),
v rozsahu sjednaném níže.

1.3 Součástí úplné správy Budov, Bytů a NP je rovněž zabezpečení výkonu práv a povinností Vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a jednostranných i vícestranných právních úkonů vztahujících se k Budovám, Bytům a NP, zejména zabezpečení právních jednání a praktických činností jménem Správce a právních jednání jménem Vlastníka výlučně v rámci zmocnění Vlastníkem. Správce je povinen neprodleně informovat Vlastníka a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, jestliže je toho třeba k zabezpečení k výkonu práv a povinností Vlastníka.

1.4 Správce je při plnění shora uvedených povinností povinen na své náklady zejména:

- 1) jednat s nájemci Bytů a NP (dále jen „nájemci“), s orgány státní správy a třetími osobami ve věcech bezprostředně souvisejících s úplnou správou a provozem Budov, Bytů a NP,
- 2) vést seznam nájemců, přehled účelu využití NP, přehled volných Bytů a NP, informovat o nich Vlastníka hlášením volného Bytu nebo NP do 5 dní od uvolnění,
- 3) vždy do 30. dubna příslušného roku provést roční vyúčtování služeb spojených s nájmem a zajistit jeho rozeslání,
- 4) uzavírat s nájemci NP určenými Vlastníkem, jménem Vlastníka a na základě jeho pokynů nájemní smlouvy a dohody o ukončení nájemních smluv, sjednávat výši nájemného a úhrady za poskytované služby podle pokynů Vlastníka a podle aktuálně platných právních předpisů (nájemní smlouvy s nájemci Bytů si uzavírá přímo Vlastník),
- 5) předat NP nebo Byt novému nájemci na základě uzavřené nájemní smlouvy, sepsat protokol o předání, uvést NP nebo byt bezprostředně před předáním do stavu umožňujícího užívání NP nebo bytu,
- 6) v případě řádného ukončení nájemního vztahu převzít NP nebo Byt od nájemce, provést fyzickou převzatku, sepsat protokol o předání a případnou dohodu o náhradě škod a do 5 pracovních dnů informovat Vlastníka o těchto skutečnostech,
- 7) při zjištění, že NP nebo Byt není užíván/je vyklizen, aniž by nájemce ukončení užívání/vyklizení řádně oznámil, sepsat protokol o stavu NP nebo Bytu,

- 8) přijímat od nájemců pro Vlastníka veškeré hotovostní platby nájemného a příslušenství těchto plateb, platby za služby spojené s užíváním Bytů a NP a příslušenství těchto plateb, takto přijaté platby poukazovat na zvláštní příjmový účet Vlastníka bez zbytečného odkladu, č. účtu XXX,
- 9) vést evidenci nájemného a úhrad za poskytované služby,
- 10) zpracovávat měsíční uzávěrku předpisu a úhrad nájemného a služeb souvisejících s nájmem, měsíční sestavy dlužníků, jejichž dluh trvá k poslednímu dni příslušného měsíce, to vše nejpozději do 15 dnů po ukončení tohoto měsíce,
- 11) zasílat z vlastního podnětu upomínky jednotlivým dlužníkům,
- 12) dbát o trvalé snižování pohledávek Vlastníka za nájemci z důvodu neuhrazeného nájemného a úhrad za služby,
- 13) připravovat podklady a veškeré dokumenty, které má Správce k dispozici pro vedení právních sporů týkajících se Budov, Bytů a NP a předávat je účelně a bez zbytečného odkladu Vlastníkovi,
- 14) provádět v souladu s pokyny Vlastníka inventarizaci a rozbor pohledávek Vlastníka na nájemném a službách spojených s nájmem po splatnosti, včetně příslušenství těchto pohledávek,
- 15) spravovat dluh z ušlého nájemného a služeb souvisejících s nájmem z Bytů a NP z předchozích období a z dnes již vybydlených bytů a domů,
- 16) informovat nájemce o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v prostorách domovní správy,
- 17) provádět trvalou kontrolu technického stavu Budov, Bytů a NP, zajišťovat jejich vybavení, včasnou revizi společných zařízení a provozuschopný stav uložený právními předpisy včetně technických norem, v případě zjištěných nedostatků, které překračují možnosti Správce a s přihlédnutím k technickému stavu Budov, Bytů a NP ke dni podpisu této smlouvy, Správce účelně a bezodkladně podá Vlastníkovi písemnou zprávu o tomto stavu a vyčká jeho písemných pokynů,
- 18) vést administrativní a technickou dokumentaci Budov, Bytů a NP, včetně archivace, evidence a aktualizace pasportizace, pokud tato dokumentace byla k Budovám, Bytům a NP Vlastníkem založena a Správci prokazatelně předána,
- 19) zajišťovat běžný provoz Budov, Bytů a NP, archivaci účetních dokladů vzniklých po účinnosti této smlouvy a jejich vydání Vlastníkovi kdykoli na jeho vyžádání,
- 20) nejpozději do 15. 06. každého roku předložit Vlastníkovi návrh rozpočtu a plánu nejnnutnějších oprav, údržby a revizí na následující rok,
- 21) zajišťovat nepřetržitou havarijní službu,
- 22) v rámci havarijní služby zaznamenávat zjištěnou nebo ohlášenou havárii, zajistit provedení zásahu odstraňujícího havárii a o situaci informovat Vlastníka (úhrada nákladů na odstranění havárie není předmětem této smlouvy),
- 23) Správce je povinen v rámci plnění smlouvy zajišťovat dodržování veškerých požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů včetně doplňování předepsaných technických prostředků a zajišťovat revize vyplývající z právních norem, včetně norem technických,
- 24) ukládat písemnosti podle právních předpisů, po uplynutí archivační lhůty písemnosti zapsat do seznamu, který se připojí k vyřazovacímu návrhu, seznam písemností navrhovaných k vyřazení předat Vlastníkovi ke schválení, po schválení vyřazovacího návrhu tyto doklady skartovat,
- 25) neprodleně po ukončení této smlouvy předat Vlastníkovi veškeré písemnosti vzniklé při plnění podle této smlouvy, zejména veškerou existující dokumentaci týkající se Budovy, Bytů a NP, vč. dokumentace v elektronické podobě, pořízené a vedené prostřednictvím výpočetní techniky

- 26) spravovat společné prostory Budov,
- 27) provádět úklid společných prostor bl. 13 (po, st, pá), a to schodiště, chodeb a výtahu, a zajišťovat schůdnost chodníků v zimním období příslušejících ke svěřeným nemovitostem,
- 28) zajistit provoz domovní správy v bl. 13 minimálně v rozmezí pondělí, středa a pátek od 8:00 do 11:00 hod a umožnit provoz pobočky České pošty dle jejích potřeb. Pro činnost domovní správy má Správce k dispozici NP v přízemí bl. 13, ul. Zlatnická 206, Most. Provoz NP (SV, el. energie) si Správce hradí na své náklady,
- 29) provádět odečty měřidel energií vč. ročních odečtů bytových a patních vodoměrů, asistovat společnosti SČVK a.s. při provádění pravidelného měsíčního odečtu hlavního měřáku SV pro sídliště a dle pokynů vlastníka asistovat ostatním externím firmám, provádějícím činnosti na sídlišti Chanov,
- 30) zabezpečit volné Byty a NP proti vloupání,
- 31) při zjištění krádeže či vandalismu na spravovaném majetku vše účelně a bez zbytečného odkladu oznámit Policii ČR i Vlastníkovi,
- 32) provádět další doplňkové činnosti vyplývající z těchto úkonů.

1.5 Správce je dále povinen pro Vlastníka zajišťovat potřebné opravy a údržbu Budov, Bytů a NP včetně obstarání potřebného materiálu. Opravy a údržba budou prováděny zejména v rozsahu daném přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. To vše však maximálně v rozsahu plnění, jehož výše nepřesáhne cenový limit 83.166,- Kč bez DPH/měs.

Cena oprav a údržby bude stanovena takto:

- Stavební a montážní práce se budou oceňovat dle aktualizovaných ceníků ÚRS Praha, a.s. (katalog popisů a směrnice stavebních prací) platných v době provádění prací. Při změně ceníků ÚRS se datem aktualizace rozumí datum zveřejnění aktualizovaných cen.
- Specifikace a materiály budou oceněny dle skutečné ceny pořízení a budou doloženy doklady o pořízení.
- V případě nutnosti ocenit některé práce nespecifikované směrnými cenami ÚRS, ocení se tyto práce HZS.
- HZS se stanoví (bez DPH) :

- stavební práce	250,- Kč/hod.
- pro montážní práce	250,- Kč/hod.
- elektro práce	300,- Kč/hod.

1.6 Provedení oprav, jejichž cena přesáhne měsíční limit, je Správce povinen předem konzultovat s Vlastníkem a dohodnout další postup.

Čl. II.

2.1 Správce bude na základě pokynů Vlastníka některá plnění dle článku I. této smlouvy zajišťovat prostřednictvím společnosti GABIT spol. s r.o., ul. Kpt. Jaroše 99, Most, IČO 602 80 476. Jedná se zejména o následující činnosti:

- a) dle bodu 8) – 16) článku I. odst. 1.4
- b) přípravu podkladů pro uznání dluhu
- c) vypracování návrhů k odpisu pohledávek po zemřelých
- d) přihlašování se k dědickému řízení
- e) potvrzování žádosti o příspěvek na bydlení
- f) potvrzování bezdlužnosti

- g) pořizování dat, která souvisí s plněním smlouvy prostřednictvím výpočetní techniky (programové vybavení je majetkem společnosti GABIT spol. s r.o.)

2.2 Správce se zavazuje v zájmu racionálního výkonu práv Vlastníka vyplývající z této smlouvy dle článku II. odst. 2.1 umožnit Vlastníkovi vyžadovat plnění dle tohoto článku přímo u společnosti GABIT spol. s r.o.

čl. III.

Ustanovení o plné moci

3.1 Vlastník se zavazuje udělit Správci plnou moc ke všem úkonům, které podle této smlouvy bude činit v zastoupení Vlastníka, bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

čl. IV.

Zvláštní ustanovení

4.1 Správce je při výkonu činnosti povinen postupovat s odbornou péčí a dbát při tom všech zájmů Vlastníka, které mu jsou nebo musí být známy. Je povinen se řídit pokyny Vlastníka 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 Vlastníka. Od pokynů Vlastníka se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu Vlastníka nebo nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoliv jej vyžádal, jeho souhlas.

4.2 Pokud z písemných pokynů Vlastníka týkajících se konkrétní záležitosti nebo ze smlouvy nevyplyne jinak, může Správce poskytovat plnění s pomocí třetí osoby. Učiní-li tak, odpovídá, jako by plnění poskytoval sám.

4.3 Věci pořízené Správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím Budov, Bytů a NP, přecházejí do majetku Vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4.4 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, vzniklé při plnění této smlouvy, budou řešit v první řadě dohodou.

čl. V.

Odměna Správce a úhrada nákladů za opravy a údržbu

5.1 Měsíční odměna Správce za úplnou správu, opravy a údržbu činí:

- **82.500,- Kč bez DPH za úplnou správu a**
- **maximálně 83.166,- Kč bez DPH za opravy a údržbu (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění),**

tj. za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 maximálně ve výši 1.987.992,- Kč bez DPH.
K odměně se připočte DPH ve výši určené platným právním předpisem

V případě, že v některém měsíci Správce nevyčerpá maximální měsíční cenový limit ve výši 83.166,- Kč bez DPH, může být rozdíl převeden do dalšího období a takto vzniklé navýšené saldo může být čerpáno nejpozději do 31. 12. daného roku.

5.2 Odměna Správce je splatná měsíčně pozadu na základě faktury. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu, musí být Vlastníkovi doručena do 10. dne v měsíci a je splatná do 15 dnů od doručení.

Cena za opravy a údržbu bude vypočtená jako součin počtu odpracovaných hodin a hodinové ceny za opravy a údržbu.

Povinnou přílohou faktury je seznam provedených prací při opravách a údržbě a fotokopie účetních dokladů prokazujících druh, množství a cenu zabudovaného materiálu.

5.3 V měsíční fakturaci bude uvedena částka připadající z odměny Správce, sjednané dle odst. 5.1 této smlouvy, na úklid společných prostor bloku 13 tak, aby bylo možné provést vyúčtování nákladů za úklid, při ročním vyúčtování služeb spojených s nájmem.

5.4 Vlastník 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 Vlastníkovi.

5.5 Při poskytnutí stavebních nebo montážních prací odpovídajících číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 41 až 43 bude uplatněn režim přenesení daňové povinnosti na příjemce dle § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

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

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 Vlastník zaplatí cenu plnění takto:

- a) Cenu plnění bez DPH zaplatí na účet Správce vedený u XXX
- b) DPH zaplatí na účet XXX
- c)

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

Správce ujišťuje Vlastníka, že číslo matiky XXX je číslem matiky bankovního účtu příslušného finančního úřadu (správce daně), a tedy součástí čísla bankovního účtu správce daně, na který zhotovitel platí DPH. Při placení DPH bude objednatel postupovat podle § 109a cit. zákona.

čl. VI.

Smluvní pokuty

6.1 Za neoprávněné nakládání s finančními prostředky určenými Vlastníkovi zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20 % z částky, se kterou bylo neoprávněně nakládáno.

6.2 Za porušení povinností uvedené v čl. I., odst. 1.4, bod 24 zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

6.3 Za jiné porušení povinností sjednaných touto smlouvou zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé porušení povinností.

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

6.5 Smluvní pokuty jsou splatnými do 7 dnů po jejich vyúčtování, ujednáním o smluvních pokutách, ani vznikem jejich povinnosti k jejich úhradě není dotčeno právo Vlastníka na úplnou náhradu škody vzniklé porušením smluvní pokutou sankcionované povinnosti. Vlastník má právo, dle své úvahy, od vyúčtování smluvní pokuty ustoupit. Smluvní pokuty mohou být ukládány i vedle sebe a opakovaně.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018. Obě strany mohou smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.

7.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení 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.

7.3 Ustanovení neupravená touto smlouvou se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

7.4 Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Rady města Mostu č. RmM/3590/61/2017/A ze dne 12. 10. 2017, které je Přílohou č. 2.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Vlastník a jeden Správce.

7.8 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.

7.9 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). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní Vlastník*, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru Správce.

7.10 Po uveřejnění v registru smluv obdrží Správce do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce 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 smlouvy v registru smluv od správce registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován.

7.11 Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí, a že je tato smlouva projevem jejich svobodné vůle.

7.12 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

V Mostě dne:

V Mostě dne:

Vlastník:

Správce:

.....
Mgr. Jan Paparega
primátor statutárního města Mostu

.....
MUDr. Sáša Štembera
předseda představenstva

.....
Tomáš Kubal
místopředseda představenstva