

Smlouva o zajištění úplné správy, opravy a údržby ubytovny UNO č. 3/10/2017

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 areálu ubytovny UNO, tj. sekce A - čp. 1275 na ppč. 7001/4; sekce B - čp. 1276 na ppč. 7001/3; sekce C - čp. 1277 na ppč. 7001/5, sekce D - stavby bez

čp. na ppč. 7001/6 a prostranství uvnitř areálu ubytovny na ppč. 7001/1, vše v k.ú. Most II., ul. Kamenná, Most, včetně zajištění úklidu společných prostor,

(dále také jen „Nemovitosti“).

1.2 Součástí úplné správy ubytovny UNO je rovněž zabezpečení výkonu práv a povinností Vlastníka plynoucích ze soukromoprávních i veřejnoprávních předpisů a jednostranných i vícestranných právních úkonů vztahujících se k ubytovně UNO, 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.

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

- 1) jednat s nájemci bytů a místností, s orgány státní správy a třetími osobami ve věcech bezprostředně souvisejících s úplnou správou a provozem ubytovny UNO,
- 2) výkon práv a povinností smluvních stran vyplývajících ve vztahu k předmětu smlouvy z právních předpisů, z pravomocných rozhodnutí soudů a správních úřadů a ze závazkových vztahů, vše v rámci zmocnění uděleného plnou mocí,
- 3) pro tento účel neprodleně informovat Vlastníka o vzniku potřeby plnit povinnosti a vykonávat práva uvedená výše a vyžádat si příslušnou plnou moc,
- 4) vést přehled osob, které užívají byty a místnosti,
- 5) sepisovat protokoly o předávání bytů a místností a do 5-ti dnů informovat o uvolnění Vlastníka,
- 6) před předáním uvádět byty a místnosti do stavu umožňujícího užívání včetně provedení případné deratizace, desinsekce a dezinfekce,
- 7) přebírat byty a místnosti od nájemců, provádět fyzické přejímky, sepisovat protokoly o předání a převzetí bytů, zajišťovat zastavení předpisu nájemného,
- 8) sepisovat protokoly o stavu bytů a místností v případech, kdy nájemci byty nebo místnosti vyklidí bez předání,
- 9) informovat nájemce bytů a místností o své kontaktní adrese a telefonu,
- 10) provádět trvalou kontrolu technického stavu bytů a místností, 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 bytů a místností ke dni podpisu této smlouvy, Správce účelně a bezodkladně podá Vlastníkovi písemnou zprávu o tomto stavu a vyčká jeho písemných pokynů,
- 11) nejpozději do 15. 06. každého roku předložit Vlastníkovi návrh rozpočtu a plánu nejnutnějších oprav, údržby a revizí na následující rok,
- 12) činit další úkony ve vztahu k nájemcům bytů nebo místností podle pokynů Vlastníka,
- 13) upozorňovat nájemce bytů nebo místností na porušení právních předpisů a mimosoudně vymáhat případnou náhradu škody, a to na základě udělené plné moci,
- 14) připravovat podklady a veškeré dokumenty, které má Správce k dispozici pro vedení právních sporů a předávat je bez zbytečného odkladu Vlastníkovi,
- 15) upomínat prokazatelně prostřednictvím správce jednotlivé dlužníky,
- 16) vést evidenci nájemného a úhrad za poskytované služby,
- 17) zpracovávat měsíční uzávěrku předpisu a úhrad nájemného a služeb souvisejících s nájmem včetně sestavy dlužníků do 15 dnů po ukončení měsíce,

- 18) dbát o trvalé snižování pohledávek Vlastníka za nájemci z důvodu neuhrazeného nájemného a úhrad za služby,
- 19) přijímat od nájemců pro Vlastníka veškeré hotovostní platby nájemného a příslušenství těchto plateb, platby za služby spojené s užíváním Nemovitosti a příslušenství těchto plateb, takto přijaté platby poukazovat na příjmový účet Vlastníka jedenkrát měsíčně, č. účtu XXX, pod variabilním symbolem XXX,
- 20) poskytovat náhradní ubytování a přístřeší osobám, které jsou povinny podle pravomocného rozhodnutí soudu vyklidit byt v majetku Vlastníka, podle písemného pokynu Vlastníka, zastoupeného vedoucím odboru sociálních věcí MmM,
- 21) v mimořádných případech, které jsou hodné zvláštního zřetele, poskytovat náhradní ubytování a přístřeší osobám určeným písemným pokynem Vlastníka, zastoupeného vedoucím odboru sociálních věcí MmM,
- 22) vést administrativní a technickou dokumentaci Nemovitosti, včetně archivace, evidence a aktualizace pasportizace,
- 23) vést evidenci spravovaného majetku,
- 24) provádět v souladu s pokyny Vlastníka inventarizaci a rozbor pohledávek Vlastníka na nájemném a službách spojených s nájmem po splatnosti, včetně příslušenství těchto pohledávek,
- 25) spravovat dluh z ušlého nájemného a služeb souvisejících s nájmem z bytů a místností z předchozích období,
- 26) zajistit úklid společných prostor minimálně v rozsahu (po, st, pá) a zimní údržbu prostranství uvnitř areálu,
- 27) zajistit nepřetržitou havarijní službu a v jejím rámci zaznamenávat zjištěnou nebo ohlášenou havárii, zajistit provedení zásahu odstraňujícího havárii a o situaci informovat Vlastníka s tím, že náklady na odstranění havárie budou hrazeny z finančních prostředků na opravy a údržbu dle odst. 1.4,
- 28) provádět odečty měřidel energií,
- 29) v případně potřeby zajistit temperování společných prostorů a místností, které jsou k tomu vybaveny,
- 30) zajistit provoz místnosti správce v čp. 1276 a zajistit ostrahu objektu po dobu 24 hod.
- 31) uzamykat Nemovitosti,
- 32) neprodleně vyrozumět Vlastníka o potřebném provedení investičních akcí na Nemovitostech, a to písemnou formou,
- 33) neprodleně po ukončení této smlouvy předat Vlastníkovi veškeré písemnosti vzniklé při plnění podle této smlouvy, zejména veškerou existující dokumentaci týkající se ubytovny UNO, vč. dokumentace v elektronické podobě, pořízené a vedené prostřednictvím výpočetní techniky
- 34) Správce je povinen v rámci plnění smlouvy zajišťovat dodržování veškerých požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů včetně doplňování předepsaných technických prostředků (hasicí přístroje apod.) a zajišťování předepsaných prohlídek, kontrol a revizí (hasicích přístrojů, komínů, hromosvodů, elektro apod.) vyplývajících z právních norem včetně technických norem a individuálních právních aktů příslušných orgánů, byť by byly adresovány Vlastníkovi. V případech vyžadujících v těchto věcech jednání jménem Vlastníka je Správce povinen si vyžádat příslušnou plnou moc a Vlastník je povinen tuto plnou moc poskytnout.
- 35) při zjištění krádeže či vandalismu na spravovaném majetku vše účelně a bez zbytečného odkladu oznámit Policii ČR i Vlastníkovi,
- 36) provádět další doplňkové činnosti vyplývající z těchto úkonů.

1.4 Správce je dále povinen pro Vlastníka zajišťovat potřebné opravy a údržbu ubytovny UNO 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 15.000,- 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.

Rozsah oprav Nemovitostí je uveden v **příloze č. 1** k této smlouvě.

1.5 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 bodů 14) – 19) článku I. odst. 1.3
- 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.

Nájem bytů a obytných místností v Nemovitostech

3.1 O uzavírání nájemních smluv, jejichž předmětem jsou byty a obytné místnosti v Nemovitostech, rozhoduje na základě usnesení Rady města Mostu odbor sociálních věcí Magistrátu města Mostu. Správce je povinen na základě rozhodnutí vedoucího odboru sociálních věcí a podle jeho pokynů vyhotovit nájemní smlouvu a v zastoupení Vlastníka takto vyhotovenou nájemní smlouvu podepsat. Pro tento účel uděluje Vlastník Správci plnou moc.

čl. IV.

Ustanovení o plné moci

4.1 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. V.

Zvláštní ustanovení

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Věci pořízené Správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím Nemovitostí, přecházejí do majetku Vlastníka, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

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

čl. VI.

Odměna Správce a úhrada nákladů za opravy a údržbu

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

- **95.555,- Kč bez DPH za úplnou správu a ochranu**
- **maximálně 15.000,- Kč bez DPH za opravy a údržbu (výše částky za opravy a údržbu je závislá na skutečném plnění),**

tj. za období od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 maximálně ve výši 1.326.660,- 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 15.000,- Kč bez DPH, může být rozdíl převeden do dalšího období a takto vzniklé navýšené saldo může být čerpáno nejpozději do 31. 12. daného roku.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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 Komerční banky a.s., pobočka Most, č. účtu XXX.
- b) DPH zaplatí na účet XXX,

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

čl. VII. Smluvní pokuty

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

7.2 Za porušení povinností uvedené v čl. I., odst. 1.3, bod 33 zaplatí Správce Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

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

7.4 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.

7.5 Smluvní pokuty jsou splatnými do 7 dnů po jejich vyúčtování, ujednáním o smluvních pokutách, ani vznikem jejich povinností 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

8.1 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.

8.2 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.

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

8.4 Tato smlouva je uzavřena v souladu s usnesením Rady města Mostu č. RmM/3590/61/2017/B ze dne 12. 10. 2017, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

8.5 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.

8.6 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.

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

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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.

8.12 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