

Níže uvedené smluvní strany:

Městská část Praha 1

se sídlem: Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410
zastoupená: Ing. Oldřichem Lomeckým, starostou

dále jako „*MČ Praha 1*“ na straně jedné

a

Václav Kaftan

se sídlem: Petřínské sady 393, 118 00 Praha 1
IČ: 44334206
bankovní spojení: 19-1453590247/0100, VS 1703

dále jako „*Správce*“ na straně druhé

uzavírají na základě ustanovení § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR17_1318 ze dne 05.12.2017 tuto smlouvu:

SMLOUVA O SPRÁVĚ BUDOVY

(dále jen „smlouva“)

č. 2018/0012

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je obstarávat za úplatu správu budovy č.p. 393 na pozemku parc.č. 921, v k.ú. Malá Strana, **Seminářská zahrada 13**, obec hl.m. Praha a správu pozemků tvořících s budovou funkční celek (dále jen „*dům*“). Správa domu je v souladu se Statutem hl.m. Prahy (část IV.) svěřena MČ Praha 1.

Vlastnictví domu je zapsáno na listu vlastnictví č. 484 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu pro katastrální území Malá Strana a obec Praha. Výše uvedené skutečnosti prokazuje kopie výpisu z katastru nemovitostí, přičemž tato kopie výpisu z katastru nemovitostí je připojena k této smlouvě jako *příloha č.1*.

2. MČ Praha 1 svěřuje výkon správy domu Správci, který bude tento výkon správy provádět za úplaty jménem MČ Praha 1 a na její účet.

3. MČ Praha 1 poskytne Správci pro jeho činnost potřebná zmocnění - plné moci, a to za předpokladu splnění podmínek stanovených v této smlouvě.

4. Výkonem správy domu se rozumí:

- a) zajištění služeb poskytovaných nájemcům v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor a provozu domu (zejména zajištění funkčního osvětlení a úklidu společných prostor domu, odvozu komunálního odpadu atd.),
- b) zajišťování odborné péče při běžné údržbě, odstraňování havarijních závad a při provádění oprav podle MČ Praha 1 schváleného každoročního plánu oprav a údržby domu (viz čl. IV. této smlouvy),
- c) ochrana a zabezpečení domu, jeho částí a vybavení proti krádežím, poškozování, ničení nebo zneužívání v míře, kterou lze po Správci spravedlivě požadovat,
- d) plnění povinností ve vztahu k domu vyplývajících z právních předpisů, smluvních závazků a pokynů MČ Praha 1,
- e) vedení předepsané evidence dle platných právních předpisů, příp. dle pokynů MČ Praha 1.

II.

Povinnosti Správce

1. Správce je povinen při výkonu správy domu postupovat s potřebnou odbornou péčí a v souladu se zájmy MČ Praha 1, které jsou mu známy, nebo které mu budou MČ Praha 1 písemně sděleny.

2. Správce je povinen zejména:

- a) účastnit se a podle povahy věcí zabezpečovat protokolární převzetí domu nebo jeho částí od investora, dodavatele prací či osoby určené MČ Praha 1 (včetně projektové a stavební dokumentace, předávacích protokolů, záruk, odborných revizních zpráv a zkoušek, klíčů, stavů měřidel, nájemních smluv, výpočtových listů apod.),
- b) zajišťovat stanovené povinné revize elektrorozvodů, rozvodů plynu, komínových těles, odkouření, hromosvodů, uchovávat a evidovat revizní zprávy a poskytovat je na požádání MČ Praha 1,
- c) zajišťovat čistotu v domě a plnění povinností MČ Praha 1, zejména zajišťovat čištění a úklid dvorních komunikací a zabezpečení proti pádu ledu a sněhu ze střechy domu,
- d) zabezpečovat předpisy stanovená opatření požární ochrany a bezpečnosti provozu domu, jedenkrát měsíčně kontrolovat domovní plynoměr, elektroměr a vodoměr a zajišťovat odstranění případných závad,
- e) předkládat MČ Praha 1 vždy k 30.06. příslušného kalendářního roku zprávu o průběhu správy a o stavu domu, a dále vždy do deseti pracovních dnů, když o to MČ Praha 1 požádá.

3. Za běžné a obvyklé záležitosti se považují záležitosti upravené touto smlouvou. Mimo tyto záležitosti je Správce povinen vyžádat si od MČ Praha 1 pokyny k dalšímu postupu, a je-li nutné k zabezpečení zájmů MČ Praha 1 činit právní jednání, musí si vyžádat i příslušnou plnou moc.

4. Správce je oprávněn samostatně zajišťovat opravy v domě, pokud náklady na takové opravy nepřesáhnou částku ve výši 5.000,- Kč bez DPH. V případě nákladnější opravy je Správce povinen provedení opravy projednat s MČ Praha 1 a vyžádat si od ní písemný souhlas.

III. Povinnosti MČ Praha 1

1. Požádá-li Správce MČ Praha 1 o její stanovisko ke konkrétní obstarávané záležitosti, MČ Praha 1 mu toto stanovisko, včetně případných pokynů k dalšímu postupu poskytne do 14 pracovních dnů od doručení žádosti MČ Praha 1. Nebude-li Správci toto stanovisko ve lhůtě doručeno, bere se postup navržený Správce za schválený a MČ Praha 1 udělí Správci v případě potřeby plné moci. V případech havarijního stavu se tento postup nezvolí a Správce jedná podle konkrétních potřeb, nicméně je povinen bezodkladně o svém postupu informovat MČ Praha 1, a to e-mailem na adresy uvedené v *příloze č. 2*.

2. Plnění povinností vůči státnímu rozpočtu, povinností daňových, odvodů a odpisů přísluší podle povahy povinností MČ Praha 1.

IV. Finanční hospodaření a účetnictví

1. Veškeré platby a náhrady placené ve prospěch spravovaného domu budou vybírány Správce na účet zřízený jménem MČ Praha 1, ke kterému MČ Praha 1 zřídí Správci dispoziční právo. Na tomto je Správce povinen přijímat veškeré platby související se správou domu.

2. MČ Praha 1 vyplatí Správci na účet uvedený v odst. 1 tohoto článku ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a dále každé kalendářní čtvrtletí zálohu na zajištění provozu a údržby budovy (dále jen „*provozní záloha*“). Další platbu provozní zálohy je možné provést pouze po vyúčtování předcházející provozní zálohy.

3. Správce je povinen vést správu svěřeného domu, provádět vyúčtování záloh na služby včetně zpracování podkladů pro zaúčtování ve formě účetní dávky (ve formátu dohodnutém s MČ Praha 1).

4. Úhrady za služby spojené s nájmem, které je Správce na základě této smlouvy oprávněn vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor, je povinen použít pouze účelově na úhradu nákladů na zajištění potřebných služeb. Na žádost osoby pověřené MČ Praha 1 je Správce dále povinen kdykoli předložit k nahlédnutí evidenci těchto úhrad.

5. Správce je povinen provádět vyúčtování provozní zálohy čtvrtletně, a to do 10. dne měsíce následujícího po čtvrtletí, které je vyúčtováváno. V případě fakturace v přenesené daňové povinnosti je Správce povinen předložit originál účetního dokladu v měsíci fakturace, tzn. bez ohledu na čtvrtletní vyúčtování. Předložená vyúčtování doložená originály účetních dokladů musí korespondovat s údaji vedenými v účetnictví Správce. Za MČ Praha 1 formální správnost vyúčtování potvrzuje finanční odbor Úřadu MČ Praha 1, věcnou správnost potvrzuje odbor technické a majetkové správy Úřadu MČ Praha 1.

6. Po ukončení správy je Správce povinen předložit MČ Praha 1 do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení správy vyúčtování provozní zálohy a odvést její případný zůstatek zpět na účet uvedený v odst. 1 tohoto článku.

7. Správce je povinen zpracovat vždy nejpozději do 31.07. každého roku návrh plánu oprav a údržby domu na následující rok a v této lhůtě jej předložit MČ Praha 1 k projednání. Podle připomínek a návrhů MČ Praha 1 provede Správce změny a úpravy návrhu.

8. MČ Praha 1 schválí návrh plánu oprav a údržby domu nejpozději do 30.9. téhož roku. Nedojde-li ke schválení návrhu ve stanovené lhůtě, je Správce oprávněn navrhovat realizaci jednotlivých akcí MČ Praha 1 průběžně. MČ Praha 1 vysloví souhlas nejpozději do 30 kalendářních dnů od předložení návrhu jednotlivé akce. Nebude-li souhlas MČ Praha 1 vydán, či bude-li jí odmítnut, navržená akce se neprovede.

9. Nedodržení termínů a úplnosti předávání podkladů MČ Praha 1 může být důvodem pro snížení úplaty za obstarání správy. Pokud by případné neplnění povinností uložených touto smlouvou Správci bylo důvodem pro sankci ze strany finančního úřadu vůči MČ Praha 1, bude se Správce podílet na její úhradě podle míry svého zavinění.

10. Správce je povinen informovat MČ Praha 1 řádně a včas o všech pohledávkách vůči nájemcům v domě. V případě, že nedojde k úhradě závazku ani v náhradním termínu stanoveném v písemné výzvě, předá Správce tuto informaci neprodleně MČ Praha 1 za účelem dalšího vymáhání této pohledávky.

11. MČ Praha 1 má právo v sídle Správce provádět kontrolu účetních a souvisejících prvotních dokladů týkajících se předmětu této smlouvy, tedy správy domu a majetku, vč. správy nájemních vztahů vázaných k domu, a dodržování platných zákonů o účetnictví a předpisů souvisejících, a to v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, v platném znění. Tato kontrola může být provedena ještě 3 roky po skončení účinnosti této smlouvy.

V.

Krizové situace, havárie

1. V případě havárie je Správce povinen neprodleně informovat MČ Praha 1 o vzniklém havarijním stavu a o provedených opatřeních. Za havárie se považují takové situace, kdy je v ohrožení život, zdraví nebo majetek.

2. V případě nebezpečí pádu ledu nebo sněhu ze střechy domu na přilehlé chodníky a pozemky je Správce povinen zajistit neprodleně zamezení přístupu osob a příp. vozidel na tyto plochy a zajistit do 48 hodin odstranění sněhu a ledu ze střechy. Náklady spojené se zajištěním těchto povinností jsou hrazeny z provozní zálohy.

3. Přesáhne-li požadavek Správce na provedení opravy následující po havárii částku, kterou má k dispozici, je MČ Praha 1 povinna se k požadavku na finanční krytí vyjádřit neprodleně, nejpozději do 7 dnů po obdržení oznámení Správce.

4. Správce je povinen do dvou hodin od nahlášení provést opatření zabráňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- prasklé rozvody ÚT v nájemní jednotce nebo společných prostorách domu při úniku větším než 10 litrů /hod.,
- prasklý rozvod (stoupačka) studené vody,
- ucpané nebo prasklé odpadní potrubí vytápějící nájemní jednotky,

- netěsnost plynových rozvodů.

Havárií tohoto typu není porušení odpadu v nájemní jednotce, netěsné hrdlo od WC, vany nebo dřezu.

5. Správce je povinen do čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabráňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- prasklé rozvody ústředního topení v bytě s únikem vod větším než 10 litrů za 4 hodiny,
- nesvítilí osvětlení společných prostor domu,
- ucpání kouřové cesty.

6. Správce je povinen do dvaceti čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabráňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- ucpání střešního svodu,
- oprava odpadů v nájemní jednotce, kdy voda vytápí nižší patro,
- porucha elektroinstalace ve společných prostorách domu (nefungující zásuvky nebo světla).

7. Správce je povinen do tří pracovních dnů od nahlášení provést opatření zabráňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto závad:

- závady způsobené protékající vodou z rozvodů SV, TUV, topení a kanalizace, které nebyly zařazeny pod odst. 4. a 5. tohoto článku,
- oprava vchodových dveří, BRANA nebo zámků,
- zasklení vchodových dveří a sklepních oken.

8. Správce je povinen zjistit do deseti pracovních dnů od nahlášení provést odstranění zejména těchto závad:

- oprava jímacího zařízení hromosvodu,
- oprava částečného poškození střechy (opravu střechy nelze provádět v období dešťů, sněžení nebo při teplotách nižších než 5 C°).

9. Správce je povinen do třiceti dnů od odstranění havárie zajistit odstranění závad vzniklých v důsledku havárie (např. vymalování společných prostor domu, nátěry potrubí apod.). V případě, kdy náklady na tyto následné opravy přesáhnou částku, kterou má Správce k dispozici, oznámí tuto skutečnost MČ Praha 1 spolu s vyčíslením potřeby finančního krytí.

VI.

Správcovská odměna

1. Správci přísluší za obstarání správy domu dle této smlouvy úplata (dále jen „správcovská odměna“), která pokrývá nezbytné náklady Správce vzniklé při vlastním zajišťování správy domu dle této smlouvy (režie firmy, zisk firmy).

2. Správcovská odměna je dohodnuta jako smluvní cena za výkon správy, jejíž výše se stanovuje na částku **3.000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) bez DPH za kalendářní čtvrtletí.

3. Správcovskou odměnu bude Správce fakturovat MČ Praha 1 čtvrtletně vždy po 5. dni následujícího čtvrtletí.

VII. Odpovědnost

1. Smluvní strany vzájemně odpovídají druhé straně za škodu způsobenou zaviněným porušením právní povinnosti, příp. překročením udělené plné moci dané touto smlouvou, příp. speciální plné moci, a to podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
2. Správce odpovídá za řádné a kvalitní obstarání správy domu v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a touto smlouvou. Pokud k obstarání správy domu použije jiné osoby, odpovídá jako by záležitost vyřizoval sám.
3. Správce je povinen bez zbytečného odkladu na vlastní náklad sjednat nebo rozšířit s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout MČ Praha 1 nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráním správy domu.
4. Správce je povinen nahradit MČ Praha 1 veškerou škodu, která vznikne neplněním povinností Správce podle této smlouvy.

VIII. Sankční ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou správcovské odměny v souladu s čl. VI. odst. 3 této smlouvy je MČ Praha 1 povinna uhradit Správci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt i započatý týden prodlení.
2. V případě prodlení s převodem finančních prostředků podle článku IV. odst. 5. je Správce povinen uhradit MČ Praha 1 smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i započatý týden prodlení se splněním těchto povinností.

IX. Časové vymezení účinnosti smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou – do vyčerpání finančních prostředků ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých)** bez DPH.

X. Zánik smlouvy

1. Tato smlouva skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni v dohodě stanoveném,
 - b) písemnou výpovědí (viz odst. 2. a 3. tohoto článku),
 - c) uplynutím doby.
2. V případě udělení výpovědi bez uvedení důvodu činí výpovědní lhůta tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

3. MČ Praha 1 je oprávněna vypovědět smlouvu písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou počítanou od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení Správci v případě, že Správce poruší povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 1, 8 nebo 9 této smlouvy.

4. Při zániku smlouvy je Správce povinen upozornit MČ Praha 1 na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící MČ Praha 1 nedokončením činností souvisejících se správou domu podle této smlouvy, protokolárně předat MČ Praha 1 předmětný dům a dále veškerou Správce vedenou dokumentaci týkající se spravovaného domu.

5. Správce je povinen provést vyúčtování správy domu nejpozději do tří měsíců po ukončení účinnosti smlouvy. V případě porušení této povinnosti nese Správce odpovědnost podle zvláštních předpisů. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší Správci zvláštní úplata.

XI.

Zvláštní ustanovení

Dnem účinnosti této smlouvy se ruší, resp. pozbývá účinnosti Mandátní smlouva o správě nemovitosti uzavřená mezi MČ Praha 1 a Správce dne 08.09.1999.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se tento smluvní vztah příslušným ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené MČ Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

4. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemným dodatkem na základě dohody smluvních stran.

5. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede MČ Praha 1.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

7. Nedílnou součástí smlouvy jsou 3 (tři) přílohy:

Příloha č. 1 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 - E-mailové adresy

Příloha č. 3 - Potvrzení o uveřejnění v registru smluv (volná příloha)

8. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek. Autentičnost této smlouvy potvrzují vlastnoručními podpisy.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží MČ Praha 1 a jeden obdrží Správce.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této smlouvy o správě budovy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 05.12.2017, usnesením č. UR17_1318.

V Praze dne: 12 -01- 2018

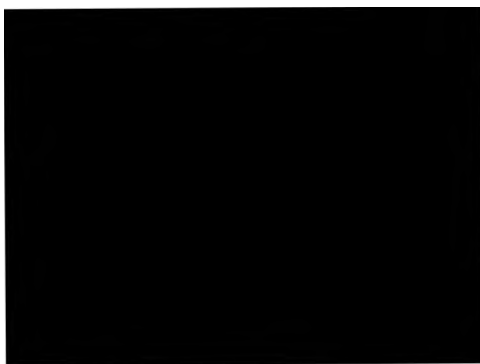


Městská část Praha 1
Ing. Oldřich Lomecký, starosta
MČ Praha 1



Václav Kaftan

Správce



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2018 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 3 pro Městská část Praha 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	00063410	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
921	391	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Malá Strana, č.p. 393, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 921				
Jiná práva - Bez zápisu				
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
Jiné zápisy - Bez zápisu				

Komandy a upozornění			
Číslo řízení	Vztah k		
Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení			
ZDŘ-210/2017-101	Parcela:	921	

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie	
Protokol o rozdělení majetku dle zákona č. 172/1991Sb. -PVZ 71/1997.	
	Z-79284/2006-101
Pro: Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	RČ/IČO: 00063410
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhотовil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 08.01.2018 14:20:54

E-mailové adresy smluvních stran:

MČ Praha 1:

Správce:

