

**SMLOUVA O SPRÁVĚ UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ
V MAJETKU MĚSTA ČESKÁ LÍPA
Č. B-**

uzavřená dle § 2430 a násl. a § 1400 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

1. **Město Česká Lípa**, se sídlem Česká Lípa, nám.T.G.Masaryka č.p. 1., IČ 260428, zastoupené starostkou paní Hanou Moudrou
(dále jen beneficiant)
2., se sídlem, PSČ,
IČ, zastoupené
(dále jen správce)

Preambule

Smluvní strany v návaznosti na podmínky stanovené zadávací dokumentací veřejné zakázky na „Správu bytových a nebytových prostor ve vlastnictví města Česká Lípa“ č. MUCL/152750/2014 ze dne 20.8.2014, uzavírají následující smlouvu.

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je výkon úplné správy nemovitosti – ubytovacího zařízení v ul. Svojsíkova stezka čp. 3018, Česká Lípa (N centrum) na p. p. č. 5295/4, a p. p. č. 5295/6 v k. ú. Česká Lípa, DHM, DDHM, OTE a venkovního příslušenství v majetku beneficianta specifikovaných v příloze této smlouvy.

II. Práva a povinnosti správce

Správci dle této smlouvy náleží následující práva a povinnosti:

1. Zajišťovat a provádět s péčí řádného hospodáře jménem beneficianta obstarání správy, výkonu práv a povinností k předmětu správy, včetně příslušenství a vnitřního vybavení a venkovního příslušenství v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
2. Dbát na co nejúčelnější využití finančních prostředků na výkon správy, zejména vhodným výběrem dodavatelů díla pro opravy, úpravy a údržbu předmětu správy. Nevýčerpané finanční prostředky poskytnuté na zajištění pravidelné údržby a opravy předmětu správy vždy k 15. 12. každého roku vyúčtovat a vrátit na účet beneficianta nejpozději do 28. 12. každého roku.
3. Na vlastní náklady a svým jménem smluvně zajišťovat u oprávněných podnikatelských subjektů dodávku veškerých médií spojených s nájmem či užíváním předmětu správy, tj. odběr elektrické energie, vodného a stočného a přihlásit se u těchto dodavatelů. Dále zajišťovat pravidelný úklid společných prostor, svoz TKO, úklid a zimní údržbu venkovních ploch tak, aby byl zajištěn bezproblémový provoz předmětu správy. Hradit ze svých finančních prostředků veškeré náklady na tyto služby a média.
4. Uzavírání smluv na služby a média s jednotlivými ubytovanými osobami, stanovení záloh a jejich vyúčtování či provádění odečtu příslušných měřidel je výhradně v kompetenci správce.
5. Na požádání poskytnout beneficiantovi kopie smluv jednotlivých ubytovaných osob a ihned ho informovat o nedoplatcích.
6. Úhrady za služby, spojené s ubytováním je správce oprávněn použít pouze k úhradě nákladů na zajištění těchto služeb, při konečném vyúčtování v zúčtovacím období jednoho roku odpovídá za úhradu všech služeb v plné výši.
7. S ohledem na opakující se poškození předmětu správy některými uživateli a jejich návštěvami je správce povinen provádět intenzivní kontroly objektu k zamezení tomuto jevu a zároveň kontrolovat dodržování ubytovacího řádu, který je přílohou této smlouvy, jednotlivými uživateli.

8. Při zjištění poškození předmětu správy a porušování dobrých mravů v domě je správce povinen dávat uživatelům písemné výstrahy, které by byly podkladem pro případné ukončení smlouvy o ubytování. Tuto skutečnost zároveň správce oznámí písemně a bez zbytečného odkladu beneficiantovi.
9. Smluvně zajišťovat v běžném roce jménem beneficianta u oprávněných podnikatelských subjektů servisní činnost, údržbu, opravy, rekonstrukce, periodické kontroly a revize vyhrazených technických zařízení dle příslušných právních předpisů (např. elektro, hasící přístroje atd.), pokud ve smlouvách s uživateli není stanoveno jinak tak, aby byl zajištěn bezproblémový provoz předmětu správy.
10. Zajišťovat provádění úklidu společných prostor předmětu správy včetně úklidu a schůdnosti venkovních ploch, příslušejících k předmětu správy, údržbu zeleně a zpevněných ploch uvnitř areálu, údržbu a opravy oplocení předmětu správy, v zimním období zajišťovat případné temperování prázdných místností a zajišťovat bezodkladně nezbytné zabezpečovací práce v případech, kdy je možné předpokládat vznik dalších škod na předmětu správy.
11. Správce se zavazuje veškeré dodávky, služby a stavební práce, jejichž provedení bude pro beneficianta a na jeho náklady zajišťovat prostřednictvím dalších subjektů (údržba budov, drobné opravy, revize zařízení, úklidové služby apod.), zadávat transparentním a nediskriminačním způsobem a to formou vyžádání nejméně 3 nabídek různých dodavatelů na provedení příslušné činnosti. Beneficiantovi je vyhrazeno právo konečného rozhodnutí o výběru dodavatele na základě správcem předložených podkladů.
12. Uzavírat v zastoupení beneficianta a s jeho souhlasem smlouvy týkající se oprav, úprav a údržby předmětu správy mimo případů, na něž se vztahují limity stanovené zákonem o veřejných zakázkách č. 137/2006, v platném znění.
13. Kontrolovat průběh oprav prováděných třetí osobou – smluvním subjektem správce či beneficianta, přebírat dokončené dílo (opravy, úpravy a údržbu) vztahující se k předmětu správy, prováděné třetí osobou – smluvním subjektem správce či beneficianta, vše s péčí řádného hospodáře.
14. Spolupracovat, při odstraňování případných kolaudačních závad, s dodavatelem stavby, neprodleně písemně informovat beneficianta o zjištěných závadách na jeho majetku, aby mohlo být řádně vedeno reklamační řízení s dodavatelem stavby.
15. Zajišťovat likvidaci pojistných událostí, podle pokynů beneficianta a na základě plné moci, uzavírat smlouvy se zhotoviteli oprav, stavebních úprav při dodržení zásad dle bodu 11 tohoto článku smlouvy.
16. Vypracovávat dle požadavků beneficianta k předmětu správy harmonogram nutných oprav pro následující kalendářní rok a výhled generálních oprav a technického zhodnocení na období 3 let včetně odborného odhadu nutných nákladů.
17. Bez prodlení informovat beneficianta o vzniku havarijního stavu objektu a neodkladně provést nezbytná opatření k zabránění vzniku škod na majetku beneficianta či třetí osoby v souvislosti s havárií.
18. Předkládat beneficiantovi do 5 pracovních dní po uplynutí čtvrtletí podrobný přehled vynaložených nákladů na opravy a údržbu za předchozí čtvrtletí (vyúčtování poskytnuté zálohy) a nejpozději 1. den čtvrtletí přehled předpokládaných nákladů na údržbu nemovitosti dle této smlouvy na následující čtvrtletí.
19. Vést a provádět aktualizaci paspartu nemovitosti, která je předmětem správy a zařizovacích předmětů.
20. Operativně zajišťovat u jednotlivých dodavatelů médií odstranění vzniklých poruch a zajišťovat havarijní služby a opravy předmětu správy.
21. Uzavírat a ukončovat smlouvy o ubytování na základě písemného pokynu beneficianta, na vyžádání poskytnout beneficiantovi kopie smluv o ubytování dle jednotlivých uživatelů.
22. Vést evidenci ubytovaných osob a zajišťovat ochranu spravovaného majetku.
23. Zajišťovat technické předávání a přebírání volných a užívaných prostor včetně vedení veškeré korespondence, administrativní a technické dokumentace.
24. Předkládat písemně beneficiantovi hlášení o obdržení výpovědí ze strany ubytovaných osob s termínem do 10 pracovních dnů.

25. Vyřizovat stížnosti a reklamace jednotlivých ubytovaných osob, kopie odpovědí poskytovat beneficiantovi.
26. Zajistit si právní podporu nezbytnou pro výkon své činnosti v rámci správy tak, aby jeho veškeré úkony byly v souladu s platným právem, náklady na zajištění právní podpory jsou zahrnuty v odměně správce.
27. Zajišťovat správu dokumentů předaných správcem beneficiantem či získaných správcem při své činnosti, a to zejména – stavební dokumentace, revizní dokumentace, korespondence.
28. Správce se plně podrobuje právním předpisem stanovené odpovědnosti správce nemovitosti za škodu způsobenou nebo vzniklou v přímé souvislosti s jeho činností, specifikovanou v této smlouvě, pokud za škodu odpovídá v důsledku zaviněného porušení právní povinnosti nebo pokud jeho objektivní odpovědnost vyplývá ze zákona bez ohledu na zavinění. V případě, že o výši škody a způsobu její náhrady nedojde mezi smluvními stranami k dohodě, rozhodne o nich příslušný soud.
29. Být pojištěn na odpovědnost za škody způsobené svou činností správcem s rozsahem pojistného krytí nejméně ve výši částky 5.000.000,- Kč, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
30. Zachovávat dobré jméno beneficianta.
31. Správce zabezpečí pro výkon předmětu smlouvy kancelář v České Lípě a zajistí její provoz pro veřejnost s úředními hodinami minimálně v pondělí a ve středu 8.00– 12. 00, 13.00 – 17.00 hodin, ve čtvrtek 12.00 – 17.00 hodin, po celou dobu platnosti této smlouvy.
32. Veškerá data a údaje o ubytovaných osobách zachovávat jako důvěrná, dodržovat z. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů.

III. Práva a povinnosti beneficianta

1. Beneficiant je povinen pojistit nemovitost, která je předmětem této smlouvy.
2. Beneficiant se zavazuje poskytnout správcem finanční prostředky na pravidelnou údržbu, nezbytné opravy předmětu správy (jednotlivé výdaje na údržbu a opravy v předpokládané hodnotě vyšší než 10.000,- Kč odsouhlasí beneficiant), temperování prázdných místností a služby, které nelze rozúčtovat jednotlivým ubytovaným osobám a to zálohově ve čtyřech splátkách. V případě havárie budou finanční prostředky k zajištění opravy řešeny nad rámec poskytnuté zálohy. Finanční prostředky na příslušné čtvrtletí budou beneficiantem odeslány do 5 pracovních dní po schválení podrobného přehledu vynaložených nákladů na pravidelnou údržbu a opravy za předchozí čtvrtletí a přehledu předpokládaných nákladů na následující čtvrtletí.
3. Beneficiant zajistí protokolární předání veškeré dokumentace týkající se předmětu správy (např. stavební dokumentace, revizní zprávy, smlouvy o ubytování) správcem do 19.12.2014.
4. Beneficiant má právo kdykoliv požádat správce o podání písemné zprávy ve všech věcech týkajících se činnosti správce, ten je povinen takovou zprávu beneficiantovi na jeho požádání nejpozději do 7 dnů podat.
5. Beneficiant má právo snížit rozsah předmětu plnění dle této smlouvy.

IV. Odměna správce

1. Za plnění předmětu smlouvy, uvedené v čl. II – bod 1 – 31, je beneficiant povinen zaplatit správcem odměnu, ke které bude připočítána DPH, dle platných daňových předpisů.
2. Roční odměna za správu ubytovacího zařízení je stanovena ve výši maximálně
3.,- Kč bez DPH, roční odměna za správu bytových a nebytových jednotek je stanovena ve výši maximálně.....,- Kč bez DPH.

Měsíční odměna bude uhrazena beneficentem, na základě faktury vystavené správcem, vždy po skončení běžného kalendářního měsíce, se splatností 14 dní ode dne doručení beneficentovi.

4. Každý daňový doklad zhotovitele musí obsahovat mimo náležitostí podle § 28 zákona o DPH dále tyto náležitosti:
označení příslušného odboru objednatele,
IČ objednatele
den splatnosti,
označení peněžního ústavu a číslo účtu, ve prospěch kterého má být provedena platba, konstantní a variabilní symbol,
odkaz na tuto smlouvu,
Identifikační číslo VZ: IVZ – P14V00000060
razítko a podpis osoby oprávněné k vystavení daňového dokladu,
soubpis příloh
5. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, objednatel je oprávněn jej vrátit zhotoviteli k doplnění. V takovém případě začne, počínaje dnem doručení opraveného daňového dokladu objednateli, plynout nová lhůta splatnosti.
6. Odměna může být zvýšena na základě dodatku k této smlouvě podepsané oběma smluvními stranami až po ukončeném 4. roce plnění, a to pouze o průměrnou roční míru inflace za předchozí rok v případě, že roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu dosáhne více než 5 %.
7. Odměna může být měněna v souvislosti se změnou DPH.
8. Jinou možnost zvýšení odměny za předmět smlouvy beneficent nepřipouští.

V. Smluvní pokuty

1. Správce je povinen uhradit beneficentovi na jeho výzvu smluvní pokutu za nekvalitně prováděné služby, a to pokud i přes písemně sepsaný protokol o zjištěné vadě, podepsaný oběma stranami, nebyly vady odstraněny ve stanoveném termínu – za každou neodstraněnou vadu a každý den prodlení, smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
2. Správce je povinen uhradit beneficentovi na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý byt i jen započatý den, kdy správce nebude plnit podmínku dle bodu 31 čl. II. této smlouvy.
3. Beneficent je povinen uhradit správci smluvní pokutu, za prodlení s úhradou faktury, za odměnu správce, ve výši 0,05% z dlužné částky, za každý den prodlení.
4. Beneficent si vyhrazuje právo na úhradu smluvní pokuty formou zápočtu ke kterékoliv splatné pohledávce správce.
5. Uplatněním jakékoliv smluvní pokuty beneficentem dle této smlouvy nezaniká povinnost (dluh) správce, kterou smluvní pokuta utvrzuje. Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá beneficent právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

VI. Zvláštní ujednání

1. Správce je oprávněn k následujícím jednáním jménem beneficenta týkajících se předmětu správy, k nimž mu tímto beneficent uděluje plnou moc:
 - a) k jednání se správními orgány včetně podávání žádostí,
 - b) k jednání s Policií ČR a pojišťovnou v případě pojistných událostí včetně podávání žádostí,
 - c) k uzavírání smluv na dodávky médií a služeb,
 - d) k uzavírání smluv o ubytování s uživateli.
2. Vzhledem k tomu, že předmět správy je ve vlastnictví obce, veškeré nakládání s ním bude probíhat v souladu s platnými právními předpisy, které oblast obecního majetku upravují.

VII. Podmínky odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od této smlouvy ohledně celého plnění nebo jeho nesplněného zbytku v případech výslovně stanovených zákonem nebo touto smlouvou zejména při podstatném porušení této smlouvy.
 - Za podstatné porušení této smlouvy správcem se považuje zejména opakovaném zjištění závad při plnění povinností správce dle čl. II této smlouvy (nastane-li 3. případ nesplnění povinností)
 - nezajištění povinnosti dle bodu 31 čl. II této smlouvy v délce více než 30 dní.
2. Za podstatné porušení této smlouvy ze strany beneficienta se považuje jeho prodlení s úhradou kteréhokoliv finančního plnění po dobu delší než třicet (30) dnů ode dne splatnosti uvedeného na příslušné faktuře vystavené správcem.
3. Náležitosti odstoupení od smlouvy:
 - Pokud v této smlouvě není dohodnuté jinak, je každá ze smluvních stran oprávněna odstoupit od této smlouvy vždy jen po předchozí písemné výstraze. Odstoupení od smlouvy i jemu předcházející písemná výstraha musí být učiněno textovým oznámením druhému účastníkovi. Obě strany této smlouvy berou na vědomí, že odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon, jehož účinky nastávají doručením projevu vůle oprávněné strany odstoupit druhé straně. Odstoupením ani výpovědí této smlouvy není dotčena platnost ani účinnost ujednání této smlouvy, která se týkají záruk a zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy.
4. Zvláštní ustanovení o odstoupení beneficienta:
 - Beneficient je oprávněn odstoupit od smlouvy také v případě bude-li zahájeno insolvenční řízení dle zák.č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení v platném znění, jehož předmětem bude úpadek nebo hrozící úpadek správce; správce je povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně beneficientovi.
5. Zvláštní ustanovení o odstoupení správce:
 - Správce je oprávněn odstoupit od smlouvy také v případě, bude-li zahájeno insolvenční řízení dle zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení v platném znění, jehož předmětem bude úpadek nebo hrozící úpadek beneficienta; beneficient je povinen oznámit tuto skutečnost neprodleně správci.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Správci dle této smlouvy náleží následující práva a povinnosti
2. Součástí smlouvy je příloha č. 1 Ubytovací řád Centrum „N“ – ubytovna (příloha č. 5 ZD), příloha č. 2 – Ocenění rekapitulace odměn (Příloha č. 1 ZD IV. skupina).
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 01.01.2015.
4. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, bez uvedení důvodu, s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi.
5. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vzájemné vztahy smluvních stran řídí ustanoveními občanského zákoníku (z. č. 89/2012 Sb.) a souvisejícími právními předpisy.

6. Pokud správce poruší povinnost stanovenou touto smlouvou, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě, je beneficiant oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá účinnosti dnem doručení správci.
7. Při skončení činnosti dle této smlouvy provést řádně dokladovou inventarizaci a předat protokolárně beneficiantovi veškeré doklady, které jsou v jeho držení a které získal v souvislosti s plněním této smlouvy, a to nejpozději do 20 dnů ode dne jejího skončení, pokud nebude dohodnuto jinak. V předávacím protokolu budou konkretizovány jednotlivé dokumenty v členění dle jednotlivých objektů. Zároveň správce ve stejné lhůtě připraví soupis ukončených dokumentů k archivaci a uložení do příslušného archivu dle platného Spisového a skartačního řádu beneficianta, včetně vyhotovení předávacího protokolu. Tuto dokumentaci následně předá do spisovny města Česká Lípa a kopii předávacího protokolu s potvrzením o převzetí dokumentů do spisovny odevzdá neprodleně beneficiantovi.
8. V případě ukončení smlouvy je správce povinen do 15 dnů ode dne skončení smlouvy provést rozúčtování a vyúčtování zálohových plateb za služby a média v souladu s platnými právními předpisy.
9. Kontrola plnění této smlouvy je ze strany beneficianta v kompetenci Oddělení technické správy majetku.
10. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je projevem jejich svobodné a vážné vůle, nebyl učiněn v tísní a na důkaz toho, připojují své podpisy.
11. Uzávěření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Česká Lípa dne.....

V České Lípě dne

.....

beneficiant

.....

správce – jméno, příjmení a podpis