

Návrh
na komplexní řešení správy AVČ Gutova na období po 30. 6. 2017
vč. návrhu na vyřízení žádosti společnosti PRAHA 10 – Majetková, a. s.,
se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, IČ: 272 05 703, o navýšení odměny
za provozování AVČ Gutova

Důvod předložení:

§ 87 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, ve spojení s § 59 odst. 4 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení ZMČ č. 9/20/2012 ze dne 6. 2. 2012
Usnesení ZMČ č. 13/17/2016 ze dne 1. 12. 2016
Projednáno RMČ dne 1. 6. 2017

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ - varianta A, varianta B
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy -
 - č. 1 - Žádost o navýšení odměny za provozování AVČ Gutova od společnosti PRAHA 10 – Majetková, a.s. ze dne 30. 6. 2016
 - č. 2 - Analýza současného stavu – Gutovka
 - č. 3 - Strategie a modely fungování volnočasového areálu Gutovka
 - č. 4 - Návrh příkazní smlouvy o správě AVČ Gutovka k variantě A
 - č. 5 - Právní stanovisko AK Felix
 - č. 6 - Doplnění právního stanoviska AK Felix
 - č. 7 - Návrh příkazní smlouvy o správě AVČ Gutovka k variantě B
 - č. 8 – Výsledky hospodaření v rámci BL Gutovka za rok 2016

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E.
1. zástupce starosty

Zpracovala:

Eva Lachoutová
vedoucí referátu koordinačních činností

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 12. 6. 2017

k návrhu na komplexní řešení správy AVČ Gutova na období po 30. 6. 2017 vč. návrhu na vyřízení žádosti společnosti PRAHA 10 - Majetková a.s., se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, IČ: 272 05 703, o navýšení odměny za provozování AVČ Gutova

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

uzavření příkazní smlouvy o správě Areálu volného času Gutova se společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. se sídlem Praha 10, Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38, IČ: 272 05 703, na dobu neurčitou, ve znění dle přílohy č. 4 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě m. č. Praha 10

- 1.1. uzavřít příkazní smlouvu o správě Areálu volného času Gutova se společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. se sídlem Praha 10, Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38, IČ: 272 05 703, na dobu neurčitou, schválenou dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2017

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 12. 6. 2017

k návrhu na komplexní řešení správy AVČ Gutova na období po 30. 6. 2017 vč. návrhu na vyřízení žádosti společnosti PRAHA 10 - Majetková a.s., se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, IČ: 272 05 703, o navýšení odměny za provozování AVČ Gutova

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

uzavření příkazní smlouvy o správě Areálu volného času Gutova se společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. se sídlem Praha 10, Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38, IČ: 272 05 703, na dobu určitou do 31. 12. 2017, ve znění dle přílohy č. 7 předloženého materiálu

II. ukládá

1. Radě m. č. Praha 10

1.1. uzavřít příkazní smlouvu o správě Areálu volného času Gutova se společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. se sídlem Praha 10, Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38, IČ: 272 05 703, na dobu určitou do 31. 12. 2017, schválenou dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 30. 6. 2017

1.2. zpracovat a na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 předložit návrh na implementaci vstupného do AVČ Gutova, ve smyslu důvodové zprávy předloženého materiálu

Termín: 30. 9. 2017

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. zástupce starosty

Číslo tisku: P10-052826/2017

Důvodová zpráva

I. ÚVOD

Společnost PRAHA 10 – Majetková, a.s., se sídlem Praha 10, Vršovická 1429/68, IČ: 27205703 (dále též jen „Společnost“ nebo „Správce“), v současné době pro MČ Praha 10 mj. zajišťuje správu Areálu volného času Gutovka (dále též jen jako „AVČ Gutovka“) na základě Smlouvy o správě areálu volného času – Gutova č. 2012/OMP/0652 ze dne 30. 3. 2012 (dále též jen jako „Smlouva“), uzavřené na základě usnesení ZMČ č. 9/20/2012 ze dne 6. 2. 2012. Uzavření Smlouvy bylo výše uvedeným usnesením ZMČ schváleno s tím, že celková odměna za správu areálu volného času Gutova nepřesáhne částku 300.000,-Kč měsíčně a smlouva bude uzavřena na dobu určitou do 31. prosince 2014.

Účelem uzavřené Smlouvy je kompletní zajištění správcovských služeb v Areálu, zejm. zajištění úklidových služeb, bezpečnostních služeb a služeb zajišťujících technický provoz. V rámci Smlouvy se Správce se dále zavázal zajistit pojištění odpovědnosti vůči škodám způsobeným třetím osobám ve výši minimálně 15 milionů Kč.

Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2014 (v souladu s výše uvedeným rozhodnutím ZMČ) s účinností od 1. 4. 2012.

Vzhledem k rozšíření činností vyplývajících ze Smlouvy byla ze strany Společnosti provedena nová kalkulace nákladů vyplývajících ze Smlouvy. S ohledem na zvýšené náklady navrhla Společnost uzavření dodatku č. 1 ke Smlouvě, jehož předmětem bylo zvýšení odměny za správu na 360.000,-Kč měsíčně.

Uzavření předmětného Dodatku č. 1 bylo schváleno usnesením ZMČ č. 11/137/2012 ze dne 25. 6. 2012 a příslušný Dodatek č. 1 byl uzavřen dne 29. 6. 2012.

Protože se model, kdy správu AVČ Gutovka provádí PRAHA 10 - Majetková, a.s., osvědčil a AVČ Gutovka fungoval ke spokojenosti jeho návštěvníků, bylo usnesením ZMČ Praha 10 č. 3/38/2015 ze dne 27. 3. 2015 schváleno její prodloužení do 31. 12. 2016. Příslušný Dodatek č. 2 byl uzavřen dne 31. 3. 2015.

Účinnost smlouvy byla omezena do 31. 12. 2016. V současné době AVČ Gutovka slouží plně ke spokojenosti jeho návštěvníků, nicméně, vzhledem k objektivnímu stárnutí jednotlivých komponentů, se již projevují nedostatky způsobené dlouholetým intenzivním užíváním AVČ Gutovka, a bude nutno zahájit postupnou obnovu prvků AVČ Gutovka.

II. ŽÁDOST SPOLEČNOSTI O NAVÝŠENÍ PLATEB

V souvislosti s poskytovanými službami v AVČ Gutovka podala Společnost žádost o navýšení plateb za správu AVČ Gutovka ze dne 30. 6. 2016 (dále též jen jako „Žádost“) z důvodu dlouhodobě ztrátového provozu, když např. v roce 2015 Společnost vykazovala za tuto business line (dále jen „BL Gutovka“) provozní ztrátu ve výši 1.284 tis. Kč ročně. **Za rok 2016 pak Společnost vykázala záporný (ztrátový) výsledek hospodaření v rámci BL Gutovka ve výši 3.921.651,- Kč. V tomto výsledku hospodaření jsou zahrnuty i režijní náklady Společnosti spojené s BL Gutovka. Měsíční výsledek hospodaření Společnosti v rámci BL Gutovka tak v průběhu roku 2016 činil průměrně minus 326.804,25 Kč.** Údaje k hospodaření Společnosti v rámci BL Gutovka za rok 2016 vychází z informace Společnosti, která tvoří přílohu č. 8 tohoto materiálu.

Při vyřizování Žádosti ze strany MČ Praha 10 bylo nutné nejprve kvalifikovaně posoudit a zhodnotit efektivitu stávajícího modelu správy a provozu, kdy je AVČ Gutovka provozována a spravována právě Společností. Jelikož na základě dodaných podkladů ze strany Společnosti nebylo možné ze strany MČ Praha 10 bez dalšího tuto efektivitu kvalifikovaně posoudit, bylo ze strany OMP zadáno provedení odborného posouzení Analýzy současného stavu AVČ Gutovka a zpracování odborného posouzení strategie a modelů fungování AVČ Gutovka. Zmíněné odborné posouzení bylo vypracováno společností E.C.L. spol. s r.o.

Z důvodu vysoké časové náročnosti zpracování kvalifikovaného posouzení a zhodnocení stávajícího stavu správy a provozu AVČ Gutovka, nebylo možné učinit kvalifikované rozhodnutí o Žádosti do 31. 12. 2016 (doba trvání Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 a 2). Z toho důvodu bylo nutné prodloužit trvání Smlouvy tak, aby případně nebyla ohrožena stabilita a kontinuita při výkonu těchto činností (správa a provoz AVČ Gutovka). Nutnost prodloužit trvání Smlouvy do doby, kdy bude Žádost Společnosti kvalifikovaně posouzena, se promítla v usnesení ZMČ č. 13/17/2016 ze dne 1. 12. 2016, kterým bylo schváleno uzavření Dodatku č. 3 ke Smlouvě. Tímto Dodatkem č. 3 došlo k prodloužení trvání Smlouvy do 30. 6. 2017.

Správa AVČ Gutovka je tedy v období 1. 1. 2017 - 30. 6. 2017 zajišťována dle Smlouvy ve znění Dodatku č. 1, 2 a 3 - tedy standardně jako doposud, a to včetně platebních podmínek a odměna za správu AVČ Gutovka je tak v období 1. 1. 2017 - 30. 6. 2017 hrazena v původní, na Žádost Společnosti nereflektující výši.

Informaci o procesu vyřizování Žádosti v mezidobí od 1. 1. 2017 vzala RMČ na vědomí svým usnesením č. 212 ze dne 23. 3. 2017.

III. STÁVAJÍCÍ MODEL FUNGOVÁNÍ AVČ GUTOVKA

Činnost Společnosti v AVČ Gutovka spočívá zejména v kompletním zajištění správcovských služeb areálu volného času, zajištění úklidových, bezpečnostních služeb a technického provozu. **Za tuto činnost Společnost dle Smlouvy (ve znění dodatků) přijímá odměnu ve výši 360 tis. Kč měsíčně, tj. 4.320 tis. Kč/ročně.**

Jak již bylo uvedeno výše, Společnost ve své žádosti o „navýšení plateb“ za AVČ Gutovka ze dne 30. 6. 2016 (dále též jen jako „žádost“) uvádí, že provoz je pro Společnost dlouhodobě ztrátový.

Společnost v rámci optimalizace této BL ve své Žádosti navrhuje např. tato **úsporná opatření**: Snížení celkového odběru elektrické energie, instalaci solárních kolektorů, snížení ztráty chladivého výkonu na ledové ploše opláštěním až o 30% (v závislosti na povětrnostních podmínkách), snížení spotřeby plynu při vytápění písku v zimním období, změnu smlouvy s PVK ohledně vodního světa, kde bude účtováno pouze vodné (jedná se o uzavřený okruh), využití vody z vrtů v areálu minigolfu k zalévání atd.

Společnost ve své Žádosti dále uvádí, že zvyšování efektivity provozu AVČ Gutovka není možné dosáhnout pouze snižováním nákladů, ale též rozšířením nabídky služeb a tím dosahovat vyšších výnosů. Mezi plánované aktivity patří např. nutné opravy, resp. rekonstrukce lanového centra (investice ze strany MČ Praha 10 – s tímto již počítá schválený rozpočet m. č. Praha 10 pro rok 2017), otevření Vii Ferraty (taktéž investice ze strany MČ Praha 10), uchycení slackline (chození po laně – popruhu), půjčovna koloběžek a chráničů, atd. Společnost ve své Žádosti dále uvádí, že v rámci provozu AVČ Gutovka je **důraz kladen nadále zejména**

na zpřístupnění areálu co nejširšímu okruhu lidí. Jako názorný příklad zvyšování efektivity Společnost ve své Žádosti uvádí případ minigolfu, kde snížení vstupného výrazně zvýšilo návštěvnost i výnosy.

Jelikož i přes navrhovaná úsporná a jiná – již provedená - opatření není Společnost dle její Žádosti za současných podmínek sto dosáhnout kladného výsledku a vnitřní dluh AVČ Gutovka se za současných podmínek bude nadále prohlubovat, žádá Společnost o navýšení finančních prostředků MČ Praha vynakládaných do správy a provozu AVČ Gutovka o 3.000.000,- Kč/rok.

Poskytnutí dodatečných finančních prostředků ve výši 3 mil. Kč navrhuje Společnost ve struktuře:

- **Navýšení správní odměny o 140 tis. Kč měsíčně.** Toto navýšení by dle Žádosti zajistilo u uvedené BL po realizaci úsporných opatření předpokládaný alespoň neutrální výsledek hospodaření.
- **Zřízení tzv. správního účtu** MČ Praha 10 pro AVČ Gutovka s předpokládaným **čerpáním ve výši 110 tis. Kč měsíčně**, které by dle sdělení Společnosti byly využívány pro zkvalitnění celkového prostředí AVČ Gutovka, a to zejména na obnovu a rozšiřování herních prvků, či sportovišť, u kterých není vybíráno vstupné.

V závěru Žádosti Společnost upozorňuje na skutečnost, že jelikož byl AVČ Gutovka v první řadě vybudován za účelem aktivního odpočinku a sportovního využití všech věkových kategorií, nelze dle názoru Společnosti na jeho provoz nahlížet čistě z komerčního pohledu. Realizací veřejného zájmu pak lze dle Společnosti spatřovat právě v nabídnutí kvalitní a bezplatné možnosti odpočinku v centru města a to všem občanům (nejen) MČ Praha 10.

Společnost závěrem Žádosti též konstatuje, že tuto Žádost nelze – vzhledem ke konkrétnímu případu – považovat za žádost o „dotaci“, ale za **žádost o reálnou platbu za realizaci veřejného zájmu.**

Bez požadovaného navýšení alespoň o 140 tis. Kč měsíčně není Společnost dle jejího sdělení nadále schopna poskytované služby v AVČ Gutova zajistit. Pro případ nevyhovění Žádosti Společnosti navrhuje Společnost ukončení spolupráce v této oblasti a navrhuje zajištění provozování areálu Gutova ze strany MČ Praha 10 napřímo, resp. zorganizování veřejné soutěže na provozovatele AVČ Gutovka.

IV. POSTUP VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI SPOLEČNOSTI, VÝSTUPY Z PROVEDENÉ ANALÝZY

O podané Žádosti byla RMČ informována na svých schůzích dne 25. 8. 2016 (usnesení RMČ č. 644), dne 21. 11. 2016 (usnesení RMČ č. 901) a jak již bylo uvedeno výše též dne 23. 3. 2017 (usnesení RMČ č. 212).

Jak již bylo uvedeno, OMP jako nezbytný krok k vyřízení Žádosti zadal provedení jejího odborného posouzení, přičemž předmětem tohoto odborného posouzení bylo též zvážení a bližší rozbor v úvahu připadajících variant možných řešení dalšího provozu AVČ Gutovka (stávající model, provoz ze strany MČ Praha 10, vyhlášení veřejné soutěže na provozovatele, zavedení vstupného do AVČ Gutovka pro návštěvníky vyjma občanů MČ Praha 10 atd.).

Cílem této analýzy bylo prověřit pro m. č. Praha 10, zda prostředky vynakládané na správu AVČ Gutovka jsou vynakládány efektivně, či zda není možné optimalizací uplatňovaných postupů a nákladů dosáhnout nižší finanční náročnosti pro m. č. Praha 10.

Část první odborného posouzení (příloha č. 2 tohoto materiálu) dodaná pod názvem: „**Analýza současného stavu – Gutovka**“ analyzuje:

- Smluvní zajištění správy AVČ Gutovka mezi MČ Praha 10 a Společností;
- Efektivitu současně vynakládaných prostředků, a to jak z čistě nákladového pohledu, tak z pohledu uspořádání procesů;
- Srovnání atrakcí nabízených v AVČ Gutovka vůči konkurenci z pohledu nabídky kvality a ceny.

Část druhá odborného posouzení (příloha č. 3 tohoto materiálu), dodaná pod názvem: „**Strategie a modely fungování volnočasového areálu Gutovka**“, navazuje na prvotní posouzení stávajícího stavu procesů a nákladů provozování AVČ Gutovka a obsahuje:

- Vyhodnocení stávajícího konceptu volnočasového AVČ Gutovka;
- Návrh budoucí strategie;
- Provedení dotazníkového šetření s návštěvníky AVČ Gutovka
- Posouzení možných modelů fungování.

Z odborného posouzení vyplývají mj. následující poznatky (výňatky z odborného posouzení; vzhledem k rozsahu analýzy jsou níže uvedené výňatky a jejich okruh popsán stručně – blíže v přílohách č. 2 a 3 tohoto materiálu):

1. Oblast ekonomická a právní, efektivita správy Společnosti:

- a) Ohledně technického stavu AVČ Gutovka je konstatována značná podfinancovanost, kdy jsou zejména některé atrakce ve zchátralém stavu. Ohledně stavu AVČ Gutovka je tedy konstatován významný vnitřní dluh;
- b) Dosavadní Smlouva je velmi neurčitá a to v rozměru, který fakticky neurčuje povinnosti Společnosti a neumožňuje kontrolu jeho činnosti;
- c) Při posuzování efektivity prováděné údržby je v posledním období pozorovatelný zřejmý posun ve směru k úsporám. Výrazně byly zredukovány mzdové náklady (o 1,2 mil Kč/rok), náklady na ostrahu (377.000 Kč) i ostatní provozní náklady (600.000 Kč). V roce 2015 dosáhla provozní ztráta správy AVČ Gutovka při nákladech ve výši 13.329.874,- Kč výše 3.344.415,- Kč. **Za rok 2016 pak Společnost vykázala záporný (ztrátový) výsledek hospodaření v rámci BL Gutovka ve výši 3.921.651,- Kč. V tomto výsledku hospodaření za rok 2016 jsou zahrnuty i režijní náklady Společnosti spojené s BL Gutovka. Měsíční výsledek hospodaření Společnosti v rámci BL Gutovka tak v průběhu roku 2016 činil průměrně minus 326.804,25 Kč. Z provedené analýzy vyplývá, že další úspornější zajištění údržby AVČ Gutovka není při stávajících podmínkách možné, aniž by to mělo negativní vliv na dlouhodobý stav AVČ Gutovka;**
- d) Na základě srovnání AVČ Gutovka s obdobnými areály je v rámci odborného posouzení konstatováno, že **AVČ Gutovka nabízí nadstandardní služby za přiměřeně nevysoké ceny, čímž plní záměr majitele, Městské části Praha 10, a poskytuje občanům dostupné aktivní vyžití;**
- e) Efektivita správy dle provedené analýzy nespočívá pouze v minimalizaci nákladů areálu, ale také v jeho příjmech. V tomto ohledu je z pohledu zajištění ekonomické podstaty AVČ Gutovka zvažování možnosti symbolického vstupného do areálu. Takové

vstupné by mělo reflektovat vztah občana k Praze 10, respektive nejbližšího okolí. Uplatněním vstupného by mohlo dojít buď ke snížení provozních nákladů m. č. Praha 10, nebo k získání prostředků na navrhované investice a to v celkové výši dvou až tří milionů korun ročně.

2. Dotazníkové šetření mezi návštěvníky

Jak již bylo uvedeno výše, v rámci zpracování druhé části odborného posouzení bylo jejím zpracovatelem provedeno dotazníkové šetření mezi návštěvníky AVČ Gutovka. Za účelem zjištění názoru veřejnosti tak byl sestaven jednoduchý dotazník, s nímž bylo osloveno celkem 128 osob.

Z tohoto provedeného dotazníkového šetření vzešlo nemalé množství poznatků, které mohou mít vliv na další rozhodování o užití různých konceptů provozu AVČ Gutovka. Vedle zjištěné věkové struktury návštěvníků, důvodů jejich návštěvy AVČ Gutovka a dalších zjištění lze zdůraznit 2 důležité okruhy zjištění:

- a) V rámci dotazníkového šetření ohledně struktury návštěvníků AVČ Gutovka podle místa jejich trvalého pobytu bylo zjištěno, že celkem 45 % návštěvníků AVČ Gutovka má trvalé bydliště mimo území m. č. Praha 10 (průměr přes celý týden). Celkem 16 % návštěvníků pak tvoří občané s trvalým pobytem mimo území hl. m. Prahy. **Podíl návštěvníků AVČ Gutovka, kteří mají trvalý pobyt na území m. č. Praha 10, pak v průběhu týdne tvoří průměrně 39 %.** Stručně tak lze shrnout, že ačkoliv náklady na správu a provoz AVČ Gutovka nese plně m. č. Praha 10, návštěvníci s trvalým pobytem na území m. č. Praha 10 tvoří většinu z celkového počtu návštěvníků.
- b) Předmětem dotazníkového šetření mezi návštěvníky AVČ Gutovka pak byla otázka: *„Jak by se změnila Vaše návštěvy Gutovky, kdyby bylo zavedeno symbolické vstupné?“*

K otázce **zavedení symbolického vstupného do AVČ Gutovka** se vyjádřilo 75 % dotazovaných a z těchto celkem 47 % (téměř polovina) předpokládá, že by jim toto vstupné nevadilo a AVČ Gutovka by navštěvovali stále stejně. Dalších 15 % z návštěvníků, kteří se k této otázce vyjádřili, by AVČ Gutovka v případě zavedení symbolického vstupného navštěvovalo stejně jako doposud a to za předpokladu, že by zavedení symbolického vstupného bylo v souběhu se zkvalitněním služeb poskytovaných v AVČ Gutovka. Stručně lze tedy shrnout, že celkem téměř 2/3 návštěvníků, kteří se k otázce zavedení symbolického vstupného vyjádřili, by za určitých podmínek zavedení vstupného nepovažovalo za zásadní problém. V rámci odborného posouzení bylo následně uvažováno o případných variantách zavedení vstupného do AVČ Gutovka a to ve variantě s nižším vstupem a variantě s vyšším vstupem.

V reakci na seznámení se s obsahem odborného posouzení pak z podnětu vedení m. č. Praha 10 byla pro případ zvažování zavedení vstupného do AVČ Gutovka položena otázka přípustnosti zvýhodnění občanů m. č. Praha 10 v rámci zpoplatnění vstupného do AVČ Gutovka oproti občanům s pobytem mimo území m. č. Praha 10. Uvažované zvýhodnění občanů m. č. Praha 10 by spočívalo v tom, že by tito neplatili vstupné žádné, nebo by jim toto bylo následně určitým konkrétním způsobem refundováno. Za účelem prověření, zda je takový uvažovaný postup v souladu s právními předpisy, zadal OMP vypracování právního stanoviska u AK Felix. Právní stanovisko a jeho doplnění tvoří přílohy č. 5 a 6 tohoto materiálu a vyplývá z nich, že takový postup, kdy by byla jedna skupina obyvatel zvýhodňována oproti druhé pouze na základě místa svého trvalého pobytu, je nepřipustná a takový postup by nebyl v souladu s platným právním

řádem České republiky. Zvýhodnění podmínek vstupu do AVČ Gutovka by dle právního stanoviska bylo přípustné na základě např. sociálních důvodů (např. zvýhodněné vstupné pro důchodce). **Zvýhodnění vstupu občanů m. č. Praha 10 do AVČ Gutovka je tedy z pohledu právního řádu ČR nepřipustné.**

3. Jiné možné modely zajištění správy

Co se týče zvoleného modelu správy AVČ Gutovka, byly v rámci posouzení porovnávány různé možné modely fungování správy

1. Přímá správa Úřadem m. č. Praha 10
2. Správa prostřednictvím příspěvkové organizace
3. Správa prostřednictvím obchodní společnosti obce
4. Správa prostřednictvím obchodní společnosti komerční s těmito možnostmi vztahu
 - a. Nájemní smlouva
 - b. Koncesní smlouva

Pro posouzení vhodnosti typu společnosti byly porovnány možnosti správy prostřednictvím obchodní společnosti, příspěvkové organizace a dále zajištění správy přímo majitelem – m. č. Praha 10. S ohledem na pružnost rozhodovacích procesů a tlak na efektivitu **se jako nejvhodnější z posuzovaných variant jeví řešení formou obchodní společnosti vlastněnou městskou částí** (tedy stávající provozovatel).

Závěrem posouzení modelu fungování je konstatováno, že model fungování je sice v celkovém výsledku důležitým faktorem, podstatnější je však samotná kompetence provozovatele. Velmi důležitým faktorem je také kvalitní a kooperativní zázemí poskytnuté provozovateli ze strany majitele areálu. Vzhledem k tomu, že provozování na vlastní účet nutí Společnost k uvážlivějšímu posuzování potřebných výdajů (v návrhu nové smlouvy se tento poznatek např. projevuje ponecháním současného stavu, kdy náklady na energie jsou hrazeny Společností ze správní odměny, čímž dochází k motivaci Společnosti k dosahování úspor), je v odborném posouzení doporučeno v případě AVČ Gutovka využití tohoto modelu avšak bez velkých oprav a investic (v návrhu nové smlouvy se toto projevuje právě zřízením správního podúčtu, ze kterého je Společnost oprávněna čerpat finanční prostředky do výše 50.000,- Kč na jednotlivý případ drobné opravy, údržby, či obnovy a rozšiřování herních prvků, či sportovišť, u kterých není vybíráno vstupné). Jako klíčové však odborné posouzení považuje nastavení pravidel a důslednou kontrolu jejich dodržování (v návrhu nové smlouvě dochází k preciznímu definování a identifikaci povinností Společnosti při výkonu správy AVČ Gutovka).

4. Analýza výstupů odborného posouzení a jejich promítnutí do variant návrhů usnesení ZMČ, resp. do návrhů nové smlouvy o správě AVČ Gutovka

OMP se podrobně seznámil s výsledky provedené analýzy a koncepcí fungování AVČ Gutovka. Po jejich vyhodnocení, kdy tyto připomínky ve značné míře lze označit za připomínky konstruktivní, byly tyto vzaty v úvahu jako podněty při konstrukci nové smlouvy o správě AVČ Gutovka.

Předně, jak již bylo uvedeno výše, z provedeného posouzení vyplývá, že dosavadní zajištění správy AVČ Gutovka prostřednictvím Společnosti je efektivní. Společnost provozuje činnosti dle Smlouvy se ztrátou (viz např. příloha č. 8 tohoto materiálu) a v této

souvislosti je při rozhodování o budoucím modelu zajištění správy a provozu AVČ Gutovka nutné vzít v úvahu tvrzení Společnosti, že takovýto model je pro Společnost dále nepřijatelný, neboť Společnost je povinna počínat si tak, aby nebyla ve ztrátě. Zde je na místě opětovně upozornit, že na správu AVČ Gutovka a zejména pak na provoz AVČ Gutovka samotný, je **nutné pohlížet jako na služby poskytované za účelem zajištění veřejného zájmu** (nikoliv tedy jako žádost Společnosti o dotaci, nýbrž jako nutný požadavek, aby mohl být veřejný zájem zajišťován bez dlouhodobě neudržitelného vnitřního dluhu).

V. **SHRNUTÍ**

Správu AVČ Gutovka v současné době zajišťuje Společnost na základě Smlouvy, jejíž platnost vyprší dne 30. 6. 2017. Aby byla zajištěna kontinuita a stabilita provozu AVČ Gutovka, je nutné vyřešit otázku správy AVČ Gutovka i pro následující období do 30. 6. 2017.

V souvislosti s výkonem činností dle Smlouvy podala Společnost Žádost o navýšení finančních prostředků vynakládaných ze strany m. č. Praha 10 na správu a provoz AVČ Gutovka. Toto navýšení má dle Žádosti spočívat v navýšení správní odměny z 360.000,- Kč měsíčně na 500.000,- Kč měsíčně a dále ve vytvoření správcovského podúctu (majitelem účtu m. č. Praha 10), na který budou každoročně po schválení rozpočtu m. č. Praha 10 alokovány finanční prostředky určené na zajištění údržby, oprav či obnovy a rozšiřování herních prvků, či sportovišť, u kterých není vybíráno vstupné, resp. obecně pro zmenšování vnitřního dluhu (podfinancovaný stav AVČ Gutovka). **Společnost ve své Žádosti uvedla, že jelikož je dosavadní nastavení smluvního vztahu pro Společnost ztrátové, bez navýšení správní odměny nebude Společnost dále schopna správu a provoz AVČ Gutovka zajišťovat.**

OMP v rámci kvalifikovaného posouzení Žádosti zadal zpracování odborného posouzení, které se věnovalo efektivitě současné správy AVČ Gutovka prostřednictvím Společnosti a dále, pro případ, že by m. č. Praha 10 uvažovala o změně modelu fungování (prostřednictvím jiného subjektu), analýzou jiných, v úvahu připadajících modelů správy.

Z odborného posouzení vyplývá, že AVČ Gutovka nabízí nadstandardní služby za přiměřeně nevysoké ceny, čímž plní záměr m. č. Praha 10 a poskytuje občanům dostupné aktivní vyžití. Vedle tohoto závěru je konstatováno, že současný stav AVČ Gutovka je ovlivněn vnitřním dluhem (podfinancovanost). Správa prostřednictvím Společnosti je označena za efektivní s tím, že další úspory ze strany Společnosti jsou obtížně realizovatelné. V analýze je dále vytýkáno mj. nejasné určení povinností Společnosti. Na základě provedeného dotazníkového šetření bylo zjištěno, že cca polovina návštěvníků AVČ Gutovka má trvalý pobyt mimo území m. č. Praha 10 a dále, že téměř 2/3 návštěvníků by nebylo a priori proti zavedení symbolického vstupného.

VI. **ZÁVĚR, NAVRHOVANÉ VARIANTY KOMPLEXNÍHO ŘEŠENÍ SPRÁVY AVČ GUTOVKA**

V návaznosti na výše uvedené jsou předkládány 2 varianty návrhů na komplexní zajištění správy AVČ Gutovka.

VARIANTA A:

Varianta A vychází z výstupů odborného posouzení, konkrétně z tvrzení, že jako nejvhodnější vyřešení otázky zajištění správy AVČ Gutovka po 30. 6. 2017 se jeví **uzavření nové smlouvy**

o správě AVČ Gutovka se Společností na dobu neurčitou a vyhovění žádosti Společnosti o navýšení finančních prostředků m. č. Praha 10 vynaložených na zajištění provozu AVČ Gutovka. Uvedené závěry odborného posouzení byly zakomponovány do návrhu nové smlouvy tak, aby vytýkané nedostatky byly pro futuro odstraněny.

Návrh nové smlouvy o správě AVČ Gutovka tak ve variantě A vykazuje tyto podstatné (a jiné) náležitosti:

- Správa a provoz bude zajišťován i nadále Společností;
- V rámci návrhu nové smlouvy dochází k upřesnění povinností Společnosti při výkonu správy AVČ Gutovka a k vyjasnění identifikovaných nejasností při dosavadním výkonu správy;
- V rámci návrhu nové smlouvy je navrhováno navýšení smluvní odměny Společnosti z 360.000,- Kč měsíčně na 500.000,- Kč měsíčně;
- Návrh nové smlouvy počítá s uzavřením smlouvy **na dobu neurčitou** s možností podání výpovědi bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou;
- V rámci návrhu nové smlouvy dochází k smluvnímu zakotvení mechanismu, kdy na podúčtu m. č. Praha 10, budou každoročně alokovány po schválení rozpočtu m. č. Praha 10, zdroje mj. pro zajištění drobných oprav či obnovy a rozšiřování herních prvků, či sportovišť, u kterých není vybíráno vstupné ze strany Společnosti;
- Společnosti nadále mj. přísluší zisky z poplatků za využití sportovních atrakcí, stejně jako příjmy z reklamní činnosti. Nově je zavedena povinnost Společnosti předkládat zásadní promo aktivity předem MČP10 na vědomí;
- **Vstupné do AVČ Gutovka bude nadále zdarma – tedy nadále nebude zpoplatněno;**
- Nadále zůstává smluvně zakotveno bezplatné využívání sportovních atrakcí ze strany ZŠ Gutova. Toto „zvýhodnění“ ZŠ Gutovka historicky vzniklo z důvodu, že při výstavbě AVČ Gutovka zaniklo sportovní hřiště této základní školy, která ho tak nadále nemá k dispozici.

V případě schválení tohoto materiálu a následného uzavření nové smlouvy o správě AVČ Gutovka bude zajištěna stabilita a kontinuita správy a provozu AVČ Gutovka s tím, že dojde k odstranění identifikovaných problematických okruhů dosavadního modelu fungování AVČ Gutovka. Bezplatný vstup návštěvníků do AVČ Gutovka zůstane zachován.

VARIANTA B:

Varianta B vychází taktéž z výstupů odborného posouzení, avšak nad rámec výše uvedené varianty A dále pracuje s možností zavedení symbolického vstupného pro návštěvníky AVČ Gutovka a ze skutečnosti, že ačkoliv jsou správa a provoz AVČ Gutovka financovány z rozpočtu m. č. Praha 10, více než polovina návštěvníků AVČ Gutovka netvoří občané s trvalým pobytem na území m. č. Praha 10.

Při formulování varianty B návrhu na komplexní zajištění provozu AVČ Gutovka je nutné vycházet taktéž z potřeby zajistit kontinuitu a stabilitu navrhovaného řešení. V tomto ohledu je nutné vzít v úvahu sdělení Společnosti, že v případě nenavýšení správní odměny nebude Společnost nadále schopna své služby v rámci správy AVČ Gutovka poskytovat. Jelikož však varianta B počítá se zavedením symbolického vstupného od 1. 1. 2018 a tedy s významnou změnou hospodářského modelu správy a provozu AVČ Gutovka, tím by do budoucna (od 1. 1. 2018) byla otázka výše správní odměny nadále otevřena. Navrhovaná varianta B tedy spočívá **v prozatímním vyhovění žádosti Společnosti o navýšení finančních prostředků vynakládaných m. č. Praha 10 na správu a provoz AVČ Gutovka, v uzavření nové**

smlouvy o správě AVČ Gutovka se Společností na dobu určitou do 31. 12. 2017 a konečně též v provedení bližší analýzy zavedení vstupného do AVČ Gutovka a přípravách na jeho implementaci od 1. 1. 2018.

Návrh nové smlouvy o správě AVČ Gutovka tak ve variantě B vykazuje tyto podstatné (a jiné) náležitosti:

- Správa a provoz budou do 31. 12. 2017 zajišťovány Společností s tím, že další období bude řešeno na základě další analýzy a příprav na zavedení vstupného do AVČ Gutovka;
- V rámci návrhu nové smlouvy dochází k upřesnění povinností Společnosti při výkonu správy AVČ Gutovka a k vyjasnění identifikovaných nejasností při dosavadním výkonu správy;
- V rámci návrhu nové smlouvy je navrhováno navýšení smluvní odměny Společnosti z 360.000,- Kč měsíčně na 500.000,- Kč měsíčně;
- Návrh nové smlouvy počítá s uzavřením smlouvy **na dobu určitou** do 31. 12. 2017 s možností podání výpovědi bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou;
- V rámci návrhu nové smlouvy dochází k smluvnímu zakotvení mechanismu, kdy na podúctu m. č. Praha 10, budou každoročně alokovány po schválení rozpočtu m. č. Praha 10, zdroje mj. pro zajištění drobných oprav či obnovy a rozšiřování herních prvků, či sportovišť, u kterých není vybíráno vstupné ze strany Společnosti;
- Společnosti nadále mj. přísluší zisky z poplatků za využití sportovních atrakcí, stejně jako příjmy z reklamní činnosti. Nově je zavedena povinnost Společnosti předkládat zásadní promo aktivity předem MČP10 na vědomí;
- Nadále zůstává smluvně zakotveno bezplatné využívání sportovních atrakcí ze strany ZŠ Gutova. Toto „zvýhodnění“ ZŠ Gutovka historicky vzniklo z důvodu, že při výstavbě AVČ Gutovka zaniklo sportovní hřiště této základní školy, která ho tak nadále nemá k dispozici.
- **Vstupné do AVČ Gutovka bude do 31. 12. 2017 zdarma a v mezidobí do konce roku 2017 budou ze strany m. č. Praha 10 učiněny kroky směřující k zavedení vstupného do AVČ Gutovka od 1. 1. 2018.**

Návrh smlouvy o správě AVČ Gutovka ve variantě B, který tvoří přílohu č. 7 tohoto materiálu se oproti variantě A liší v ustanovení čl. III. odst. 1 (doba trvání smlouvy do 31. 12. 2017) a v čl. VI. odst. 10, ve kterém je doplněna věta poslední, spočívající v povinnosti Společnosti poskytnout m. č. Praha 10 maximální možnou součinnost při přípravách zavedení vstupného do AVČ Gutovka. V ostatních ustanoveních jsou oba návrhy smluv (varianta A a B) totožné.

V případě přijetí varianty B budou po uzavření nové smlouvy o správě AVČ Gutovka na dobu určitou zahájeny kroky k zavedení vstupného do AVČ Gutovka s předpokládaným termínem od 1. 1. 2018. Varianta B návrhu usnesení ZMČ počítá s tím, že by ZMČ byl do konce září 2017 předložen rozpracovaný model s bližší analýzou možností zavedení vstupného do AVČ Gutovka. Na základě této bližší analýzy by pak byla opětovně otevřena otázka výše odměny Společnosti za správu AVČ Gutovka na období po 1. 1. 2018 a to vzhledem k zásadní změně celého hospodářského konceptu fungování AVČ Gutovka spočívající ve zvýšení příjmů získaných ze zavedení vstupného do AVČ Gutovka.

Předmětný materiál byl projednán RMČ dne 1. 6. 2017.

Příloha č. 4 – Návrh smlouvy VARIANTA A

**SMLOUVA O SPRÁVĚ AREÁLU VOLNÉHO ČASU
GUTOVKA**

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „OZ“)

Městská část Praha 10

IČO: 00063941

se sídlem: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

zastoupená: Ing. Filipem Kouckým, vedoucím OMP

(dále jen „MČP10“)

a

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9712

IČO: 27205703

se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10

bankovní spojení: č. ú. 193521661/0300

zastoupená:, a

(dále jen „Správce“)

(každý dále samostatně jako „Smluvní strana“ a společně také jako „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o správě areálu volného času Gutovka č. (dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět Smlouvy

1. MČP10 je osobou, jíž byla svěřena správa nemovitých věcí ve vlastnictví hl. m. Prahy, případně jí byl vlastníkem nemovité věci (pozemku) udělen souhlas s jeho užíváním za účelem umístění areálu volného času, a to konkrétně pozemku parc. č. 25/1, parc. č. 25/5, parc. č. 25/6, parc. č. 25/7, parc. č. 25/8, parc. č. 25/9, parc. č. 25/12, parc. č. 25/13, parc. č. 25/14, parc. č. 25/15, parc. č. 25/16, parc. č. 25/18, parc. č. 13/1, parc. č. 13/14, parc. č. 13/21, parc. č. 13/33, parc. č. 13/34, parc. č. 13/37, parc. č. 192/8, parc. č. 192/58, parc. č. 192/1, parc. č. 192/80, parc. č. 192/59, parc. č. 192/60, parc. č. 192/5, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 2476 („pozemky“). Na těchto pozemcích se nachází areál volného času Gutovka, který je veřejně přístupným prostorem, jehož součástí jsou sportoviště, komunikace, dětské hřiště, zelené plochy a objekt restaurace („Areál“). Bližší specifikace Areálu, jenž má Správce spravovat, je uvedena v příloze č. 1 Smlouvy.

2. Správce se touto Smlouvou zavazuje vykonávat pro MČP10 správu Areálu v rozsahu stanoveném v této Smlouvě, a to v souladu s touto Smlouvou a platnými právními předpisy.
3. Správce je povinen při správě Areálu postupovat podle pokynů MČP10, v souladu s jeho zájmy, s odbornou péčí a s péčí řádného hospodáře. Správce je povinen písemně oznamovat MČP10 veškeré okolnosti, které zjistil při správě Areálu dle tohoto článku Smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů MČP10. Správce není oprávněn se odchýlit od pokynů MČP10, ledaže je to nezbytné v zájmu MČP10 a pokud nemůže Správce včas obdržet jeho souhlas.
4. MČP10 se touto Smlouvou zavazuje hradit Správci za správu Areálu odměnu uvedenou v čl. IV. odst. 1 Smlouvy a převádět finanční prostředky na podúčet MČP10 dle čl. IV. odst. 2 Smlouvy.

II.

Účel Smlouvy

1. Účelem této Smlouvy je zajištění správy Areálu, a to zajištění provozu a funkčnosti sportovišť, technického provozu Areálu, zajištění úklidových, bezpečnostních služeb a služeb údržby Areálu.
2. Účelem této Smlouvy je rovněž úprava práv a povinností Smluvních stran při správě Areálu.

III.

Doba trvání Smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IV.

Odměna za správu Areálu a zálohové platby související s opravami

1. MČP10 se zavazuje hradit Správci za správu Areálu odměnu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za měsíc, zvýšenou o zákonnou sazbu DPH. Částka ve výši 500.000,- Kč, zvýšená o zákonnou sazbu DPH, bude MČP10 poukázána na účet Správce č. 193521661/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.
2. Pro účely úhrad nákladů souvisejících se zajištěním drobných oprav v Areálu, specifikovaných v čl. VI odst. 20 Smlouvy, je zřízen podúčet MČP10 č. 90018-2000733369/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Na tento podúčet budou na základě žádosti Správce vždy po schválení rozpočtu MČP10 pro příslušný kalendářní rok převedeny finanční prostředky pro tento účel v rozpočtu vyčleněné.
3. Pro včasnost platby dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy je rozhodující den připsání platby na účet Správce.
4. Odměna dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy bude ze strany MČP10 uhrazena na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Správce. Správce je povinen fakturu vystavit za

poskytnuté služby správy Areálu za uplynulý měsíc do 10. dne následujícího měsíce. Faktura má splatnost 30 dní ode dne doručení faktury MČP10.

5. Odměna dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy zahrnuje mimo plateb za služby spojené se správou Areálu i platby za dodávky energií, tj. plynu, elektřiny a vody, náklady na pojištění odpovědnosti vůči škodám způsobeným třetím osobám sjednaným Správcem dle čl. VI. odst. 3 Smlouvy.
6. Správce je oprávněn si nad rámec výše sjednané odměny za správu Areálu ponechat vybrané poplatky za užívání sportovišť dle čl. VI odst. 11 Smlouvy, za účelem pokrytí nákladů na provoz sportovišť a Areálu.
7. Správce je oprávněn si nad rámec výše sjednané odměny za správu Areálu ponechat příjmy z reklamy (či smluv o reklamě) dle čl. VI odst. 15 Smlouvy za účelem pokrytí nákladů na provoz Areálu.

V.

Práva a povinnosti MČP10

1. MČP10 je povinna uhradit správci za správu Areálu odměnu uvedenou v čl. IV. odst. 1 Smlouvy, v souladu s postupem v čl. IV. Smlouvy uvedeným a převádět finanční prostředky dle čl. IV odst. 2 Smlouvy.
2. MČP10 je oprávněna po předchozím písemném oznámení Správci provádět kontroly dodržování povinností Správcem a kontroly za účelem kontroly majetku a hospodaření s majetkem Areálu, s výjimkou jakýchkoliv údajů tvořících obchodní tajemství Správce. Správce je povinen MČP10 tyto kontroly umožnit.
3. MČP10 se zavazuje při podpisu této Smlouvy předat Správci veškeré smlouvy a smluvní vztahy uzavřené se třetími osobami, které souvisí s Areálem, a informovat Správce o změnách takových smluv a smluvních vztahů.
4. MČP10 se zavazuje poskytovat Správci potřebnou součinnost při činnosti Správce uvedené v článku I. této Smlouvy a čl. VI odst. 15 a 16 Smlouvy, a to zejména předat včas Správci věci a informace nezbytné k činnosti Správce.
5. Pro účely této Smlouvy se za pokyny MČP10 považují pokyny vydané Radou MČP10, starostou MČP10, kompetentním zástupcem starosty MČP10 nebo kompetentním uvolněným členem Rady MČP10, pověřenými pracovníky Odboru majetkoprávního MČP10, Odboru ekonomického MČP10 a Odboru kultury projektů MČP10.

VI.

Práva a povinnosti Správce

1. Základní zásady činnosti Správce při správě Areálu jsou uvedeny v Základních zásadách činnosti správce, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „Základní zásady činnosti správce“) jako příloha č. 2. Správce je povinen plnit veškeré pokyny MČP10 zde uvedené a v souvislosti se správou Areálu v budoucnu případně vydané.
2. Správce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené touto Smlouvou a vydanými pokyny MČP10, obecně závaznými právními předpisy a technickými předpisy.
3. Správce odpovídá za škodu na majetku a zdraví, a na věcech převzatých od MČP10 či třetích osob k výkonu správy Areálu. Správce je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou MČP10 nebo třetí osobě v souvislosti s činností Správce dle této Smlouvy a dle ustanovení Základních zásad činnosti správce a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Minimální výše pojistného plnění bude činit 50mil. Kč.
4. Při výkonu činnosti dle této Smlouvy je Správce povinen postupovat účelně. Správce odpovídá za technický stav objektů Areálu uvedených v příloze č. 1 Smlouvy, a to přiměřeně ke stavu, v jakém je převzal a k prostředkům Správci MČP10 poskytnutým k opravám a údržbě Areálu. V případě porušení povinnosti uvedené v předchozí větě Správce je MČP10 oprávněna po Správci požadovat náhradu škody vzniklé porušením této povinnosti.
5. Správce je povinen vykonávat řádně a včas veškeré povinnosti Správce uvedené v této Smlouvě a z této Smlouvy vyplývající, stejně tak povinnosti vyplývající z pokynů vydaných MČP10 v návaznosti na tuto Smlouvu.
6. Správce není oprávněn nakládat s nemovitými věcmi, které jsou součástí Areálu, jiným způsobem, než jak stanoví tato Smlouva a Základní zásady činnosti správce, zejména není oprávněn nemovité věci nebo jejich části (včetně pozemků) prodat, zastavit, zřídit k nim věcná břemena, pronajmout či propachtovat či jinak zatížit nebo poskytnout k užívání. Při porušení výše uvedených povinností Správce odpovídá Správce MČP10 za vzniklou škodu, MČP10 je v tomto případě oprávněna požadovat po Správci též úhradu vynaložených nákladů vzniklých MČP10 v souvislosti s odstraněním následků škody. V případě porušení této povinnosti náleží MČP10 smluvní pokuta ve výši 1.000.000,-Kč za každé takové porušení povinnosti.
7. Správce je povinen vést účetní evidenci nákladů a výnosů Areálu dle právních předpisů a provozních potřeb Správce. Tuto evidenci je povinen Správce MČP10 vždy bez zbytečného odkladu zpřístupnit.

8. Správce je povinen dbát na hospodárné vynaložení prostředků při údržbách a opravách Areálu. Rovněž je povinen dbát na to, aby drobné opravy a údržba, které jsou dle příslušných právních předpisů, případně dle uzavřených smluv, povinny hradit třetí osoby na své náklady, nebyly účtovány k tíži Správce nebo MČP10, pokud si v jednotlivých případech MČP10 nevyhradí jinak. Správce je povinen při zajišťování činností dle této Smlouvy postupovat s péčí řádného hospodáře. V případě objednání opravy, údržby nebo jiné činnosti (dále jen „akce“) související se správou Areálu u třetí osoby je Správce povinen postupovat dle zásad transparentnosti a přiměřenosti, v souladu s touto Smlouvou a pokyny MČP10 vydanými v návaznosti na tuto Smlouvu, s péčí řádného hospodáře a odpovídá za to, že objednaná akce bude realizována za cenu v místě a čase obvyklou tak, jak je definována platnými právními předpisy. Ve vztahu k dodavatelům musí Správce dodržovat zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace. Správce garantuje splnění těchto povinností, za což je v plném rozsahu odpovědný. V případě porušení povinností uvedené v tomto bodě smlouvy Správce je MČP10 oprávněna po Správci požadovat náhradu škody vzniklé porušením této povinnosti.
9. K zajištění hospodárného využití prostředků na opravy a rekonstrukce se Správce zavazuje v souladu se Základními zásadami činnosti správce zabránit střetu zájmů v zadávání uvedených prací, k jejichž provádění vytvoří Správce dostatečně konkurenční prostředí a dále zajistí podklady pro všestrannou kontrolu hospodárného nakládání s prostředky na uvedené práce.
10. Správce se zavazuje zajistit běžný provoz Areálu jako celku, a to denně od 7:00 hodin do 24:00 hodin („provozní doba Areálu“). Stanovená provozní doba Areálu může být Správce upravena v zimních měsících, po předchozím písemném oznámení MČP10. Písemné oznámení musí být MČP10 doručeno alespoň 10 dnů před úpravou provozní doby Areálu. V provozní době Areálu je Správce povinen zajistit neomezený a bezplatný přístup veřejnosti do Areálu. Za porušení této povinnosti je Správce povinen uhradit smluvní pokutu dle čl. 7 odst. 10 této Smlouvy.
11. Správce se zavazuje na vlastní náklady zajistit provoz všech sportovišť v Areálu, včetně základního sportovního náčiní a vybavení k provozování jednotlivých sportovišť, a to dle klimatických podmínek. Za užívání sportovišť třetími osobami je Správce oprávněn vybírat poplatky, a to ve výši dle uvážení Správce, na základě tržních podmínek a cen v místě a čase obvyklých. O stanovených poplatcích za užívání sportovišť pro daný kalendářní rok je Správce povinen písemně informovat MČP10. Vybraný poplatek je Správce oprávněn si ponechat za účelem pokrytí nákladů na provoz sportovišť a Areálu.
12. Správce se zavazuje zajistit bezpečnostní dohled nad Areálem (ostrahu Areálu), a to 24 hodin denně. Areál musí být strážěn tak, aby po celých 24 hodin denně byla zajištěna ochrana celého Areálu a jeho součástí či příslušenství.

13. Správce je oprávněn přefakturovat náklady na dodávku energií a odvoz a třídění odpadu při jeho sběru třetím osobám, které mají uživatelské právo k objektům, stavbám či součástem nebo příslušenstvím Areálu nebo objekty, stavby, součásti či příslušenství Areálu provozují či spravují. Náklady na dodávku energií, odvoz a třídění odpadu při jeho sběru třetím osobám budou fakturovány Správce na základě skutečné spotřeby dle stavu měřidel či ceníku za odvoz a třídění odpadu a jeho množství nebo poměrně na základě kvalifikovaného odhadu Správce v případech, kde skutečná spotřeba či cena nelze zjistit. Správce je oprávněn výše uvedeným třetím osobám poskytovat i jiné služby za úplaty na základě dohody mezi Správce a takovou třetí osobou.
14. Správce se zavazuje v případě zájmu oprávněné osoby třetí strany zajistit bezplatné využívání sportovišť v Areálu za účelem zajištění výuky žáků Základní školy Gutova, Gutova 39/1987, v pracovních dnech po celý školní rok (tj. od prvního září do posledního června).
15. Správce je oprávněn vyvíjet v Areálu reklamní činnost prostřednictvím reklamních ploch, které budou zajištěny na náklady Správce. Správce je oprávněn umístit v Areálu reklamu třetích osob nebo prostřednictvím třetích osob. Příjmy z takové reklamy (či smluv o reklamě) je správce oprávněn si ponechat a využít je za účelem pokrytí nákladů na provoz Areálu. Reklamní činnost musí být prováděna v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy a Správce je povinen vždy dbát dobrého jména MČP10.
16. Správce se zavazuje vyvinout maximální úsilí, které lze po něm rozumně požadovat, k obeznámení veřejnosti se službami a nabídkou Areálu a vyvíjet další reklamní činnost nutnou k zajištění a navýšení povědomí o Areálu. Zásadní promo aktivity je Správce povinen na vědomí předem předkládat MČP10, a to Odboru kultury a projektů MČP10.
17. V případě jakékoliv havárie v Areálu je Správce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku MČP10 a třetích osob. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu informovat MČP10 o škodách, závadách, ztrátách či újmě, ke kterým při mimořádné události došlo.
18. Správce je oprávněn mít na pozemcích Areálu bezplatně umístěny své stánky, kontejnery či buňky, resp. drobné objekty, které nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a je oprávněn tyto užívat v souvislosti s provozem Areálu v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou.
19. Správce je oprávněn Areál uzavřít pro veřejnost za účelem konání soukromé akce. Uzavření areálu nesmí přesáhnout 48 hodin po sobě jdoucích. Uzavření Areálu a délku trvání uzavření Areálu je Správce povinen oznámit MČP10 10 dnů před plánovaným uzavřením a vhodným způsobem informovat veřejnost. Za uzavření Areálu nepřísluší MČP10 ani třetím osobám náhrada. V průběhu kalendářního roku lze takto uzavřít Areál na nejvýše 10 dnů. Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany dohodly, že uzavření Areálu pro veřejnost buď i na 1 hodinu, se pro účely tohoto odstavce Smlouvy považuje za uzavření Areálu pro

veřejnost na 1 celý den. Pořádání soukromých akcí musí být prováděno v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy a Správce je povinen vždy dbát dobrého jména MČP10.

20. Správce se zavazuje, že z peněžních prostředků poukázaných MČP10 na podúčet MČP10 č. 90018-2000733369/0800 uvedený v čl. IV odst. 2 této Smlouvy, budou hrazeny výhradně výdaje související se správou Areálu, resp. jeho opravami a údržbou. Zejména se jedná o tyto výdaje: drobné opravy, údržba Areálu a náklady na odstranění závad zjištěných revizemi dle Základních zásad činností správce, poštovní poplatky spojené s doručováním písemností nebo finančních prostředků, poplatky za komunální odpad dle vyhlášky HMP č. 20/2002 Sb., náklady peněžního ústavu spojené s vedením podúčtu, desinfekce a deratizace Areálu v nutných případech, další náklady související se správou Areálu odsouhlasené MČP10.
21. Správce je povinen vykonávat povinnosti uvedené v této Smlouvě a Základních zásadách činnosti správce i u těch objektů, staveb či součástí nebo příslušenství Areálu, ke kterým má užívací právo třetí osoba nebo jsou provozovány či spravovány třetí osobou, s výjimkou činností, které jsou smlouvou mezi MČP10 a těmito uživateli výslovně uloženy uživateli nebo nájemci těchto objektů, staveb či součástí nebo příslušenství Areálu. V takových objektech Správce není povinen provádět zejména ostrahu objektů (nad rámec ostrahy celého Areálu), úklid včetně odvozu a třídění odpadu, opravy nebo údržbu, anebo provádět revize instalovaných zařízení či stavební revize, vyjma těch revizí, které je dle právních předpisů povinen provádět vlastník, pokud se k tomu sám nezavázal dohodou s uživatelem nebo nájemcem nebo mu to neuložila MČP10 pokynem.
22. Správce je oprávněn v Areálu poskytovat stravovací služby v rozsahu ke dni uzavření této Smlouvy a nad rámec toho v případě, pokud vyzve třetí osobu (např. nájemce objektu restaurace) k pokrytí nadstandardních potřeb stravovacích služeb zejména v souvislosti s konáním mimořádných akcí a tato třetí osoba tyto služby nezajistí.

VII.

Zánik Smlouvy, sankční a ostatní ujednání

1. Smluvní vztah založený touto Smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi MČP10 a Správce nebo písemnou výpovědí a odstoupením od smlouvy z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě.
2. MČP10 i Správce mohou písemně vypovědět tento smluvní vztah bez uvedení důvodu. Smluvní vztah končí uplynutím výpovědní lhůty, která je šestiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
3. MČP10 je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě v případě, že Správce neplní jakoukoliv povinnost uloženou v čl. VI. Smlouvy, přestože na neplnění

povinnosti byl MČP10 písemně upozorněn a tuto povinnost nesplní ani v dodatečné lhůtě, kterou mu k tomu MČP10 poskytla. Dodatečná lhůta nesmí být kratší než 30 dnů. Výpovědní doba začíná běžet ode dne následující po dni, ve kterém byla výpověď doručena Správci.

4. Správce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě v případě, že MČP10 neuhradí Správci odměnu Areálu dle čl. IV odst. 1 Smlouvy ani v přiměřené lhůtě ne kratší než 15 dnů, kterou jí k tomu Správce písemně poskytl. Výpovědní doba začíná běžet ode dne následující po dni, ve kterém byla výpověď doručena MČP10.
5. MČP10 je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud je Správce v úpadku dle zvláštního zákona, pokud byl na jeho majetek prohlášen konkurz, pokud byl návrh na prohlášení konkurzu na majetek Správce zamítnut pro nedostatek majetku Správce, pokud byl konkurz na majetek Správce zrušen pro nedostatek majetku Správce k úhradě nákladů konkurzu, pokud Správce vstoupil do likvidace nebo při rozhodnutí o zrušení Správce z jiných důvodů. Odstoupení od smlouvy ze strany MČP10 je účinné dnem doručení tohoto právního jednání Správci. Odstoupením od smlouvy ze strany MČP10 tato Smlouva zaniká.
6. Po doručení výpovědi nebo odstoupení od této Smlouvy, je Správce povinen neprodleně provést vyúčtování správy Areálu dle této Smlouvy.
7. Po doručení výpovědi druhé Smluvní straně a po dobu běhu výpovědní lhůty je Správce povinen pokračovat v činnosti dle této Smlouvy a učinit všechna potřebná opatření, aby se zabránilo vzniku případné škody na straně MČP10. V případě porušení této povinnosti odpovídá Správce MČP10 za vzniklou škodu. Správce se zavazuje poskytnout MČP10 nebo jím pověřenému zástupci nezbytnou součinnost při zajištění provozu Areálu ve věcech, které nesnesou odkladu i po doručení odstoupení od smlouvy ze strany MČP10 nebo po uplynutí běhu výpovědní lhůty, jinak odpovídá MČP10 za vzniklou škodu.
8. Správce je dle pokynů MČP10, po uplynutí výpovědní lhůty nebo po doručení odstoupení od Smlouvy ze strany MČP10, bez zbytečného odkladu povinen protokolárně předat MČP10 nebo novému pověřenému správci veškeré věci a informace, které jsou nutné pro správu Areálu a které mu byly MČP10 za tím účelem předány či z této činnosti pocházejí. Náležitosti předání Areálu stanoví Základní zásady činnosti správce.
9. Správce je povinen přijímat písemnosti a pokyny MČP10 na adrese svého sídla uvedeného v obchodním rejstříku a na emailové adrese majetkova@majetkova.cz.
10. Správce je povinen, poruší-li jakoukoli povinnost vyplývající z této Smlouvy nebo příloh k této Smlouvě, zaplatit MČP10 smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Nejedná-li Správce nápravu ani ve lhůtě 10 dnů po doručení písemného upozornění MČP10 o porušení povinnosti dle této Smlouvy správcem a o uplatnění smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč, zaplatí MČP10 opakovanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Opakované porušení povinnosti Správcem zakládá oprávnění MČP10 tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční

výpovědní lhůtou. Tříměsíční lhůta počíná běžet dle ustanovení článku VII odst. 2 této Smlouvy.

11. Smluvní pokuta za porušení povinnosti stanovené touto Smlouvou se uloží ve lhůtě 30 dnů, a to samostatnou fakturou. Tato lhůta počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po dni, kdy bylo porušení povinnosti MČP10 zjištěno, nejpozději však do tří let ode dne, kdy k porušení povinnosti Správcem došlo.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 7. 2017.
2. Smluvní strany prohlašují, že Areál byl Správci předán na základě předchozího smluvního vztahu – smlouvy o správě areálu volného času – Gutova č. 2012/OMP/0652 ve znění pozdějších dodatků.
3. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními OZ. Smluvní strany se dohodly, že spory z této Smlouvy vzniklé budou přednostně řešit smírnou cestou. V případě, že se spory nepodaří smírnou cestou vyřešit, budou spory rozhodovat věcně a místně příslušné soudy ČR.
4. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto MČP10 potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 10 usnesením č. ze dne
5. Správce je jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, povinen uveřejnit Smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Správce zašle tuto Smlouvu po jejím uzavření do registru smluv k uveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této Smlouvě nemá za následek neplatnost celé Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit v nejkratší možné době ustanovení neplatné ustanovením novým, které odpovídá účelu této Smlouvy.
7. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží dva stejnopisy.
8. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – specifikace Areálu, příloha č. 2 – Základní zásady činnosti Správce.

10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne

.....
MČP10

.....
Správce

VOLNOČASOVÝ AREÁL GUTOVKA 2017



LEGENDA

SO 01 - RESTAURACE
 SO 02 - REDEPCE SPORTOVÉHO
 SO 03 - ZÁZEMÍ HOKEJISTŮ - ŠATNY - SPRCHY - GARÁŽ - VEŘEJNÉ WC - PROVOZNÍ KANCELÁŘ
 SO 04 - PRODEJNÍ STÁNEK
 SO 06 - ZÁZEMÍ BEACH-VOLLEYBAL - HLAVNÍ VYPÍNAČ-KOTELNA - SPRCHY - ŠATNY - ZÁZEMÍ ÚKLID - TECHNOLOGIE VELKÉ PŘETLAKOVÉ HALY
 SO 08 - SKLADY PŘETLAKOVÉ HALY - LETNÍ ULOŽENÍ TECHNICKÉ KONTAJNERY
 SO 07 - TECHNOLOGIE OHLAZENÍ
 SO 08 - TECHNOLOGIE MALÉ PŘETLAKOVÉ HALY
 SO 08 - ZÁZEMÍ ÚDRŽBY - LIE NA TRIDĚNÝ ODPAK - VEŘEJNÉ WC
 SO 10 - ZÁZEMÍ ÚDRŽBY A OSTRAHY - PRODEJNÍ STÁNEK GIZMANIA
 SO 11 - PRODEJNÍ STÁNEK - PETANQUE
 SO 12 - PRODEJNÍ STÁNEK - U PŘEKONŠTĚ
 SO 13 - PRODEJNÍ STÁNEK - MINI GOLF - VEŘEJNÉ WC - SKLAD



MAPA VZTAHŮ

Vlastník - Městská část Praha 10
Správce - Praha 10 - Majetková, a.s.

SO 04 - PRODEJNÍ STÁNEK

Vlastník - Praha 10 - Majetková, a.s.
Provozovatel - Praha 10 - Majetková, a.s.

SO 11 - PRODEJNÍ STÁNEK

Vlastník - Gastro Group Marina, s.r.o.
Nájemce - Gastro Group Marina, s.r.o.



Nájemce - Gastro Group Marina, s.r.o.
Správce - Praha 10 - Majetková, a.s.

ZÁKLADNÍ ZÁSADY ČINNOSTI SPRÁVCE

Článek I.

Převzetí nemovitostí do správy Správcem po uzavření Smlouvy a předání nemovitostí Správcem zpět MČP10 v případě ukončení platnosti Smlouvy

1. Při převzetí nemovitostí do správy od MČP10 je Správce povinen zejména v součinnosti a dle pokynů MČP10 zabezpečit:
 - a) převzetí nemovité věci předávacím protokolem podepsaným oprávněnými osobami MČP10 a správce nebo jimi písemně zmocněnými zástupci, kopie plné moci vystavené zmocněnci zmocnitelem musí být součástí protokolu;
 - b) převzetí veškeré dostupné dokumentace k předmětným nemovitým věcem od strany předávající s uvedením soupisu předávané dokumentace s vyznačením chybějící dokumentace v předávacím protokolu;
 - c) respektování stávajících uzavřených smluv s dodavateli medií či služeb.
2. Veškeré doklady uvedené v čl. I. bod 1. se v okamžiku pořízení stávají majetkem MČP10. Správce je povinen na vyžádání tyto doklady MČP10 předložit nebo odevzdat.
3. V případě ukončení platnosti Smlouvy je Správce povinen předat MČP10 nebo jím písemně pověřenému zástupci veškerou dokumentaci, týkající se spravovaných nemovitých věcí, tj. veškeré doklady, zmíněné v těchto zásadách, dále doklady s těmito listinami přímo či nepřímo související a doklady výslovně neuvedené v těchto zásadách, pořízené Správcem v průběhu platnosti Smlouvy. O předání veškeré dokumentace MČP10, dle tohoto článku, bude sepsán protokol, obsahující taxativní výčet všech existujících dokladů, týkajících se spravovaných nemovitých věcí, jakož i výčet všech předaných dokladů MČP10 (např. veškeré smlouvy, uzavřené Správcem, evidenční listiny, technická dokumentace atd.).

Článek II.

Vymezení základních povinností Správce při výkonu správy nemovitých věcí, jež jsou součástí Areálu

Správce je při obstarávání správy Areálu povinen:

1. **Zajistit, aby majetek MČP10, který je předmětem správy, byl řádně inventarizován a evidován tak, aby soustředěné informace mohly být použity pro kvalifikované rozhodování o dalším nakládání s ním a současně sloužily pro kontrolu jeho stavu a úplnosti.**

K tomu bude zejména:

- 1.1. Vést a trvale aktualizovat a archivovat majetkoprávní a stavebně technickou dokumentaci spravovaných nemovitých věcí v rámci Areálu, vyjma chybějící dokumentace uvedené v předávacím protokole.
- 1.2. Upozorňovat MČP10 na nové nebo nově zjištěné skutečnosti, které vyplývají ze stavebně technického stavu spravovaných nemovitostí nebo způsobu jejich užívání, které mohou mít vliv na změnu pokynů MČP10 a takovou změnu pokynů MČP10 navrhnout.

1.3. Aktualizovat pravidelně datové rozhraní (iDES) na internetu tak, aby vybrané a MČP10 požadované informace o hospodaření (čerpání rozpočtu) a stavebně-technická data (revize, pasporty apod.) byly v ucelené formě v reálném čase přístupné pověřeným pracovníkům MČP10.

2. Zajistit, aby s určenými finančními prostředky ze spravovaného majetku bylo hospodařeno v souladu s pokyny MČP10, aby související výdaje byly vynakládány pouze v rozsahu a k účelu v souladu se zájmy MČP10.

K tomu bude zejména:

2.1. Zpracovávat a předkládat MČP10 návrhy na zlepšení správy, technického a stavebního stavu a snížení nákladů na provoz nemovitostech věcí.

2.2. Zpracovávat a předkládat MČP10 každoročně, v termínu stanoveném do 30. 9. návrh střednědobého plánu údržby a oprav na následující období.

2.3. Vypracovávat a v termínech, stanovených pro přípravu rozpočtu, předkládat MČP10 návrh finančního plánu na následující rozpočtový rok ve skladbě:

- běžné opravy;
- náklady revizí a kontrol;
- náklady režie správy;
- seznam a finanční vyjádření velkých oprav, jako jsou rekonstrukce a modernizace.
- další náklady se správou související.

2.4. Zúčastňovat se projednávání předloženého návrhu finančního plánu a poskytovat k němu odborná vysvětlení a zdůvodnění.

2.5. Dodržovat schválený finanční plán s tím, že schválené účelové určení prostředků a jejich limity jsou nepřekročitelné bez předchozího souhlasu MČP10.

3. Zabezpečit, aby nemovité věci splňovaly obecně závazné předpisy, zejména pak stanovené stavebně-technické, bezpečnostní a požární parametry.

K tomu bude zejména:

3.1. Zajišťovat průběžné provádění kontroly stavu nemovitostí, včetně jejich vybavení a technických zařízení. Povinné revize, v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy, zajišťuje Správce.

3.2. Zajišťovat včasné odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami a zajišťovat plnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti požární ochrany, zdraví a hygienické ochrany spravovaných nemovitých věcí.

3.3. Zabezpečovat nepřetržitou havarijní službu a zajistit operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí, vč. případného náhradního zásobování vodou.

4. Zajistit systematickou údržbu majetku MČP10, který je předmětem správy, tak, aby s optimálními náklady byla zabezpečena dlouhodobá životnost a provozuschopnost všech stavebních konstrukcí, technických a technologických zařízení a vybavení spravovaných nemovitých věcí, včetně všech jejích součástí a příslušenství.

K tomu bude zejména:

- 4.1. Průběžně kontrolovat a pololetně vyhodnocovat stavebně-technický stav svěřených nemovitých věcí a vypracovávat věcný návrh plánu údržby a oprav jako podklad pro zpracování návrhu finančního plánu.
 - 4.2. Podle naléhavosti a míry opotřebení stanovovat rozsah a pořadí údržby a běžných oprav, jejichž cena za jednotlivý případ nepřesáhne 50.000,-Kč a tuto údržbu a běžné opravy provádět. Náklady na tyto opravy a údržbu budou hrazeny z podúčtu MČP10 č. ú. 90018-2000733369/0800. Není-li k provedení údržby nebo opravy Správce oprávněn dle příslušných právních předpisů či jiných závazných norem, zadá Správce provedení údržby nebo opravy vhodnému dodavateli. Stanovený rozsah prací bude předkládán MČP10 k posouzení naléhavosti a případnému odsouhlasení na pravidelných týdenních schůzkách.
 - 4.3. V případě, že cena údržby a běžných oprav přesahuje 50.000,- Kč pro jednotlivý případ, stanoví MČP10, kdo potřebnou údržbu a opravy provede.
 - 4.4. V případě, že údržba a opravy dle bodu 4.2. nebo 4.3. nebudou prováděny přímo Správcem, vyjma prací prováděných dle objednávek MČP10, zajistí Správce sjednání smluv s dodavateli nebo vystavení příslušných objednávek, kontrolu provádění prací, kontrolu kvality prováděných prací, včasnost a úplnost prováděných prací a správnost účtovaných cen. Po dokončení objednaných prací provede jejich řádné převzetí, zkontroluje věcnou a cenovou správnost a na fakturách a jiných účetních dokladech tyto skutečnosti ověří.
 - 4.5. Zajišťovat, aby drobné opravy a údržbu, které je dle právních předpisů nebo dle platných smluv povinna hradit třetí osoba, nebyly účtovány k tíži správce nebo MČP10.
 - 4.6. Informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítí nebo jejich částí a uplatňovat požadavky na jejich odstranění.
- 5. Zajistit řízení energetického provozu budov včetně pravidelného vyhodnocování veškerých energetických vstupů do jednotlivých nemovitých věcí, které jsou předmětem správy dle Smlouvy a systematickou činností přispívat k optimalizaci těchto vstupů.**

K tomu bude zejména:

- 5.1. Zajišťovat důsledné dodržování doporučení, vyplývajících ze zpracovaných energetických auditů.
 - 5.2. Navrhovat postupně pro jednotlivé nemovité věci opatření, přispívající k dosažení dalších úspor.
 - 5.3. Kontrolovat pravidelně odběr energií včetně hledání možností úspor při sjednávání odběrových diagramů a smluv na odběr energií, a to zejména:
 - zajištěním pravidelného odpočtu energií;
 - styku s dodavateli médií a dotčenými orgány státní správy;
 - zavedením centrální evidence dat;
 - čtvrtletní písemnou informací o provozu objektu.
- 6. Zajistit komplexní správu spravovaných nemovitých věcí, zejména:**
- Smluvní zajišťování služeb, dodávku médií

- Realizace drobných oprav a údržby, včetně havarijních služeb
- Zajištění servisních služeb technických zařízení
- Zajištění komplexních úklidových služeb v budovách a venkovních plochách

Článek III.

Obecné prováděcí pokyny k základním povinnostem Správce

- a) chránit převzaté nemovité věci spolu s majetkem vymezeným v čl. I. bod 1) a nově pořízeným majetkem před krádežemi, poškozením, zničením, ztrátou, neoprávněným užitím a zneužitím;
- b) při smluvním zajišťování služeb přihlížet k oprávněným potřebám a zájmům třetích osob s užívacím právem k součástem Areálu;
- c) smluvně zajišťovat u oprávněných subjektů dodávku médií, tj. tepla, TUV, el. energie, plynu a vody. Kopie uzavřených smluv předat OHS MČP10 ve třech vyhotoveních;
- d) v případě, kdy bude MČP10 vyzván ve smyslu § 76 odst. 3 a § 89 odst. 1 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, uzavřít s dodavatelem topného média písemnou smlouvu. Případné nejasnosti, které by bránily uzavření takovéto smlouvy, je Správce povinen neprodleně písemně oznámit MČP10;
- e) zajišťovat smluvně servisní činnost a provozní revize technických zařízení inženýrských sítí, a to včetně vyhotovení návrhu plánu oprav vycházejících z požadavků revizních zpráv;
- f) zabezpečit denně non-stop 24 hodin havarijnou službu s termínem nástupu na odstranění havarijního stavu do 1 hodiny a trvale a zřetelně informovat o způsobu její dosažitelnosti případně uživatele objektů;
- g) zajišťovat v oblasti nakládání s komunálním odpadem u spravovaných nemovitostí povinnosti MČP10, uložené příslušnými platnými právními předpisy - zejména zák.č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění, a navazující vyhláškou hl. m. Prahy č. 5/2007 Sb. HMP (vyhláška o odpadech), v platném znění;
- h) zejména zajišťovat:
 - udržení čistoty na stanovištích sběrných nádob komunálního odpadu či kontejnerů;
 - mimořádné úklidy, tj. deratizaci, desinsekci a desinfekci podle následujících zásad:
 - při zjištění nutnosti výše popsanou akci realizovat bude pracovník Správce kontaktovat příslušného referenta OHS MČP10, se kterým společně provedou místní šetření a následně stanoví postup k odstranění s tím, že provedou předběžnou kalkulaci dle obvyklých cen. Z tohoto místního šetření bude proveden zápis, ve kterém bude situace podrobně popsána a zároveň bude pořízena fotodokumentace;
 - Správce poté vystaví objednávku dodavateli, který činnosti provede. Cena takové objednávky by se měla pohybovat v cenové hladině určené na místním šetření. Pokud tomu tak nebude, Správce kontaktuje OHS s vysvětlením a počká na písemný souhlas OHS s takto vystavenou objednávkou;
 - faktura subdodavatele bude před proplacením doručena OHS spolu se zápisem z místního šetření a objednávkou poté, co bude tato výše zmíněná faktura odsouhlasena a podepsána

OHS MČP10 (v nepřítomnosti jeho zástupcem), bude vrácena Správci, který provede úhradu dodavatelské firmě ze svého podúčtu Správce.

- i) zajistit v rozsahu povinností MČP10 a pronajímatele pravidelný úklid:
- venkovních ploch Areálu vymezeného oplocením, a to po celou provozní dobu Areálu s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám a charakteru jednotlivých sportovišť. Úklidem se rozumí úklid venkovních prostor přiléhajících ke sportovištím, úklid sportovišť a úklid veřejně přístupných částí Areálu. V zimních měsících bude v rámci úklidu zajištěn bezpečný průchod Areálem po hlavní asfaltové komunikaci, spojující jednotlivé části Areálu, tj. bude odklizen sníh a v případě náledí bude proveden posyp vhodným materiálem
 - vnitřních prostor nemovitých věcí, tj. zejména stírání chodeb a místností
 - kontejnerových a popelnicových stání s pevným základem
- j) spolupracovat se zástupci MČP10 při realizaci opatření na úseku požární ochrany a hygieny.

Článek IV. **Prováděcí pokyny v oblasti oprav a údržby**

Správce je při správě Areálu v oblasti údržby a oprav povinen zejména:

- a) zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Areálu a jeho součástí a příslušenství v rozsahu, vyplývajícím z obecně závazných předpisů, do výše 50.000,- Kč; Běžnou údržbou se rozumí údržba zeleně, letní zálivka – zazimování hřiště na minigolf, doplnění sypkých a posypových materiálů, nátěry ploch, zajištění čistoty v areálu – odpadkové koše, zajištění funkčního stavu sportovních i nesportovních prvků (pravidelná denní údržba), zajištění údržby hracích drah minigolfu, bezpečný technický stav chodníků – zametání – úklid sněhu, u vodního světa odborné zazimování a technická kontrola před spuštěním technologie- vyčištění kalových jímek, seřízení čerpadel a dávkovačů chemie, tlaková zkouška systému, kontroly elektroinstalace a elektronické regulace včetně revize herních prvků, provozuschopný technický stav všech nemovitostí ve volnočasovém areálu, jejich úklid, stav osvětlení, rozvodů inženýrských sítí, vzhled a funkčnost veřejných prostor, WC, šaten, zavíračů dveří, osvětlení, šatních skříněk, dále zajištění funkčního oplocení volnočasového areálu, v zimním období zajištění bezpečného průchodu přes areál a k jednotlivým sportovištím, reprezentativní stav vstupů a východů volnočasového areálu. Běžnou opravou se rozumí opravy jednotlivých vrchních částí sportovišť, opravy zařízení sportovišť ve vlastnictví MČP10, výměny zámků, kování a klik na vstupních branách do areálu, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody a výměny sifonů, podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy v areálu, jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení výše neuvedené, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 50.000 Kč. V případě, že náklad na jednu opravu přesáhne částku 50.000,- Kč je Správce povinen o nutnosti takové opravy písemně informovat MČP10
- b) Potřebné opravy a údržbu nad rámec specifikovaných běžných oprav a údržby dle písm. a) smí Správce provést pouze s předchozím písemným souhlasem MČP10. Žádost o tento souhlas se Správce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru.

- c) v případě havárií a poruch učinit bezodkladně nezbytná opatření k zamezení vzniku dalších škod a neprodleně informovat MČP10 a řídit se jeho pokyny;
- d) informovat bezodkladně správce inženýrských sítí o vzniklé poruše nebo havárii;
- e) vyjadřovat se písemně bez zbytečného odkladu k záměrům nájemců objektů Areálu na provedení veškerých stavebních úprav a oprav, které svým rozsahem vyžadují ohlášení nebo stavební povolení a neprodleně předkládat tato vyjádření MČP10. Tato vyjádření slouží pouze jako podklad pro rozhodování MČP10 a nenahrazují souhlas MČP10 jako pronajímatele. Vzniklé změny po jejich provedení a případné kolaudaci, jde-li o opravy nebo úpravy na stavební povolení, je Správce povinen zanést do pasportu objektu;
- f) zabezpečovat, aby drobné opravy, které jsou na základě uzavřených smluv a platných právních předpisů povinny hradit třetí osoby, byly těmito třetími osobami průběžně hrazeny;
- g) podávat MČP10 návrhy na nezbytné opravy či rekonstrukce nad rámec finančního limitu stanoveného v písm. a), v cenách obvyklých, jedenkrát ročně, a to do 30. 4. kalendářního roku na následující kalendářní rok; tento návrh následně upřesňovat na jednotlivá čtvrtletí a zároveň doplňovat o opravy, jejichž potřeba vyplyne z revizí a nepředvídatelných událostí v průběhu roku; upřesněné a doplněné návrhy předkládat MČP10 čtvrtletně vždy do posledního dne posledního měsíce čtvrtletí na následující čtvrtletí;
- h) v případech rozhodnutí učiněných MČP10, stavebním úřadem, popř. jinými k tomu ze zákona nebo MČP10 oprávněnými osobami je Správce povinen zabezpečit realizaci uložené povinnosti, vyplývající z rozhodnutí. Správce je vždy v těchto případech povinen vyžádat si od MČP10 stanovení rozsahu povinností, které je povinen zabezpečit, a to v každém konkrétním případě zvlášť;
- i) vyjadřovat se bezodkladně k odběru el. energie, plynu apod.

Článek V. **Prováděcí pokyny v ekonomické oblasti**

Správce je při správě areálu v oblasti ekonomické povinen zejména:

- a) zajišťovat správu a údržbu Areálu hospodárně s minimálními náklady;
- b) provádět vyúčtování tepla, vodného a stočného, TUV a ostatních služeb vč. telefonů třetím osobám či jiným odběratelům dle platných předpisů, provádět roční vyúčtování záloh na teplo, vodné a stočné, TUV a ostatních služeb třetím osobám nejpozději do 30.4. následujícího roku;
- c) předepisovat v souladu s platnými právními předpisy, smlouvou se třetími osobami a pokyny MČP10 úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor. V případě nezaplacení platby upomínat a činit úkony vedoucí k uspokojení pohledávek, včetně mimosoudního vymáhání, a třetím osobám předepisovat poplatek z prodlení, úrok z prodlení a smluvní pokutu;
- d) provádět roční rozbor hospodaření s finančními prostředky, majetkem a závazky, které Správce spravuje v rámci svých povinností dle této Smlouvy. Rozbor bude obsahovat rozhodné údaje k odůvodnění výše vynaložených finančních prostředků a dále komentář k odůvodnění výše přijatých a vynaložených finančních prostředků; Správce je povinen předkládat výše uvedený roční rozbor do 28. 2. roku následujícího,
- e) podrobit se, dle pokynu MČP10, finančnímu a věcnému auditu, a to auditorem nebo auditorskou firmou, kterou určí MČP10;

- f) vést účetní a analytickou evidenci vztahující se k rozsahu výkonu správy Areálu v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., v platném znění;
- g) předávat MČP10 zpracovanou roční účetní závěrku v termínu a rozsahu určeném MČP10 včetně inventarizace majetku, pohledávek a závazků roku, za něž je předkládána roční účetní závěrka. Inventarizace bude předložena ve formě a termínu určeném MČP10;
- h) vést veškerou účetní a operativní evidenci spojenou se správou a údržbou Areálu zcela odděleně od účetnictví a operativní evidence ostatní podnikatelské činnosti prováděné Správcem;
- i) pro vedení účetnictví a analytické evidence si Správce pořídí a bude používat programové vybavení iDES s napojením na programové vybavení používané MČP10 - GINIS;
- j) při ukončení činnosti Správce doloží Správce veškeré účetní zůstatky k datu ukončení dokladovou inventurou. Tuto dokladovou inventuru předá Správce MČP10 do 60ti kalendářních dnů po ukončení výkonu správy dle této Smlouvy. V případě neprokázání zůstatků bude minusový inventarizační rozdíl uhrazen ve prospěch MČP10.

Článek VI. **Prováděcí pokyny v oblasti právní**

1. Správce je povinen na pokyn MČP10 upravit, ve lhůtě stanovené MČP10, své smluvní vztahy ke třetím subjektům související se správou Areálu, dle pokynů MČP10, zejména smlouvy o reklamě, smlouvy o dílo apod.
2. Správce je oprávněn uzavírat smluvní vztahy v souvislosti se správou Areálu dle Smlouvy a jejich příloh pouze se subjekty, které nemají jakékoliv personální (včetně příbuzenských), kapitálové nebo jiné obdobné propojení se Správcem. Tuto povinnost je Správce povinen zahrnout do všech příslušných smluv a zavázat v nich, stejně jako sebe, i subjekt (dodavatele, zhotovitele díla) ve vztahu ke všem jeho případným subdodavatelům.
3. Veškeré zakázky (dodávky) spojené se správou a údržbou Areálu mohou být Správcem zadávány a zhotoviteli prováděny pouze v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a na základě řádně vystavených objednávek či uzavřených smluv, např. smlouvy o dílo apod. Správce je povinen uvést jako nedílné součásti každé z těchto smluv následující:
 - a) povinnost zhotovitele řádně vystavit faktury, kde budou vedle obecně daných požadavků uvedeny informace s přesným rozpisem nákladů za materiál, specifikace použitých materiálů (vč. údajů o dodaném množství, druhu a jednotkové ceně použitých materiálů);
 - b) povinnost zhotovitele uvést k faktuře přesný rozpis provedených prací vč. množství a ceny (popř. hodinové sazby jednotlivých druhů prací, počet odpracovaných hodin) apod.;
 - c) povinnost zhotovitele uvést a přesně specifikovat náklady za dopravu specifikujícími odkud, kam, kdy, co a za kolik bylo dopraveno včetně ujeté vzdálenosti apod.;
 - d) povinnost zhotovitele přiložit k fakturám ceníky za práci, materiál a ostatní součásti díla, podle kterých bude prováděna fakturace;
4. Dílo (zakázku) je Správce oprávněn zadat a smlouvu uzavřít pouze se subjektem (zhotovitelem), který neprováděl u Areálu zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu spravovaného objektu nebo jednotlivého technického zařízení apod., a který ani nemá na toho, kdo

provedl zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu Areálu nebo jednotlivého technického zařízení apod., a který ani nemá na toho, kdo provedl zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu Areálu nebo jednotlivého technického zařízení apod. jakékoliv personální (včetně příbuzenských), kapitálové a obdobné vazby. Tuto povinnost je Správce povinen zahrnout do všech příslušných smluv a zavázat v nich, stejně jako sebe, i zhotovitele díla (dodavatele) ve vztahu ke všem jeho případným subdodavatelům.

5. Správce provádí průběžnou kontrolu plnění povinností třetích osob, vyplývajících z uzavřených smluv. Pokud Správce zjistí, že je třetí osoba v prodlení s platbou a dalších úhrad spojených s užíváním, je Správce povinen upomínat a činit úkony vedoucí k uspokojení pohledávky, včetně mimosoudního vymáhání.
6. Povinností Správce je předat na dožádání MČP10, bezodkladně, nejpozději do pěti pracovních dnů od obdržení dožádání, MČP10 veškeré dostupné doklady a informace, včetně jejich aktualizace, týkající se konkrétního dluhu včetně příslušenství.
7. Správce je povinen poskytovat MČP10 součinnost při řešení soudních sporů zejména podáváním osobních svědectví pracovníků Správce na soudních jednáních a dodávat v dohodnutém rozsahu a bezodkladně, nejpozději však do 5ti pracovních dnů od požádání, veškeré písemné podklady k právním sporům, které vede MČP10.
8. Na vyzvání MČP10 je Správce povinen zajišťovat účast svého zaměstnance u nařízených výkonů rozhodnutí vyklizením prostoru.

Článek VI.

Prováděcí pokyny k administrativně-technické a evidenční činnosti

1. Při administrativně-technické a evidenční činnosti je Správce zejména povinen:
 - a) poskytovat vždy věcně správné a úplné údaje, přehledy a doklady vyžadované MČP10, včetně zpracovávaných podkladů, zejména v oblasti smluvních vztahů, podle MČP10 zadaných kritérií a v požadovaných termínech;
 - b) kontrolovat plnění povinností druhých smluvních stran, vyplývajících ze smluv, týkajících se Areálu a poskytovat MČP10 a jím pověřeným osobám bezodkladně veškerou potřebnou součinnost při kontrole těchto smluv a jejich plnění, zejména poskytnutím veškerých potřebných písemných podkladů;
 - c) po dobu platnosti Smlouvy chránit před krádežemi, poškozením, zničením, ztrátou, neoprávněným užitím nebo zneužitím doklady uvedené v těchto Zásadách Čl.1., bod 1), zejména veškeré smlouvy vztahující se ke správě Areálu, jakož i ostatní účetní a jiné doklady vztahující se k těmto smlouvám a jejich plnění, dále je Správce povinen mít tyto doklady stále k dispozici;
 - d) zajišťovat vedení korespondence, administrativní a technické dokumentace včetně archivace všech písemných dokumentů vztahujících se ke správě Areálu;
 - e) vést a v případě změn i bezodkladně aktualizovat evidenci spravovaných nemovitých věcí;
 - f) respektovat MČP10 uzavřené smlouvy o dílo s vybraným uchazečem, kontrolovat provedení prací a správnost účtovaných cen dle uzavřené smlouvy o dílo; dále je Správce povinen vyplnit při sjednávání podmínek odběru vody a elektřiny atd. se stavební firmou protokol o předání resp. převzetí napojovacích bodů. Případný zápis do stavebního deníku nenahrazuje vyplnění výše uvedeného protokolu o předání resp. převzetí napojovacích bodů. Tento protokol bude

podepsán zástupcem stavební firmy a příslušným pracovníkem Správce. Při ukončení odběrů bude tento protokol podepsán opět všemi výše uvedenými subjekty a bude tvořit přílohu závěrečné faktury zhotovitele. Po ukončení odběrů Správce zároveň současně vystaví zhotoviteli účetní doklad na spotřebované energie a ostatní náklady, které zhotovitel uhradí (forma platby je na vzájemné dohodě zhotovitele a Správce);

2. Pokud je Správce podle této smlouvy povinen informovat MČP10, je tato povinnost řádně splněna doručením písemné informace nebo zprávy do podatelny MČP10 s určením pro příslušného pověřeného zástupce MČP10, případně na jiné místo podle pokynů MČP10, nebo předáním této informace formou e-mailu adresovaného osobě oprávněné jednat ve věcech technických dle Smlouvy s potvrzením o doručení zprávy s výjimkou případů, kdy Smlouva nebo tyto zásady vyžadují písemnou formu. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky příslušnému pověřenému zástupci MČP10 s tím, že tato zpráva bude potvrzena elektronicky nebo písemně nejbližší pracovní den.
3. Správce je povinen při správě Areálu ke všem činnostem používat programové vybavení, které užívá MČP10, tj. výlučně program iDES.
4. Správce je povinen údaje v informačním systému iDES nejméně jedenkrát měsíčně aktualizovat.
5. Správce je povinen zaznamenávat veškeré údaje a změny ve spravovaných nemovitostech do informačního systému iDES (včetně veškerých běžných oprav a údržby a veškeré opravy a údržbu prováděné na základě smluv o dílo mezi MČP10 a druhými stranami, včetně oprav a výměny jednotlivých součástí a příslušenství Areálu).

SMLOUVA O SPRÁVĚ AREÁLU VOLNÉHO ČASU GUTOVKA

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „OZ“)

Městská část Praha 10

IČO: 00063941

se sídlem: Vršovická 68, 101 38 Praha 10

zastoupená: Ing. Filipem Kouckým, vedoucím OMP

(dále jen „MČP10“)

a

PRAHA 10 – Majetková, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9712

IČO: 27205703

se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10

bankovní spojení: č. ú. 193521661/0300

zastoupená:, a

(dále jen „Správce“)

(každý dále samostatně jako „Smluvní strana“ a společně také jako „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o správě areálu volného času Gutovka č. (dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět Smlouvy

1. MČP10 je osobou, jíž byla svěřena správa nemovitých věcí ve vlastnictví hl. m. Prahy, případně jí byl vlastníkem nemovité věci (pozemku) udělen souhlas s jeho užíváním za účelem umístění areálu volného času, a to konkrétně pozemku parc. č. 25/1, parc. č. 25/5, parc. č. 25/6, parc. č. 25/7, parc. č. 25/8, parc. č. 25/9, parc. č. 25/12, parc. č. 25/13, parc. č. 25/14, parc. č. 25/15, parc. č. 25/16, parc. č. 25/18, parc. č. 13/1, parc. č. 13/14, parc. č. 13/21, parc. č. 13/33, parc. č. 13/34, parc. č. 13/37, parc. č. 192/8, parc. č. 192/58, parc. č. 192/1, parc. č. 192/80, parc. č. 192/59, parc. č. 192/60, parc. č. 192/5, vše v k. ú. Strašnice, obec Praha, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 2476 („pozemky“). Na těchto pozemcích se nachází areál volného času Gutovka, který je veřejně přístupným prostorem, jehož součástí jsou sportoviště, komunikace, dětské hřiště, zelené plochy a objekt restaurace („Areál“). Bližší specifikace Areálu, jenž má Správce spravovat, je uvedena v příloze č. 1 Smlouvy.
2. Správce se touto Smlouvou zavazuje vykonávat pro MČP10 správu Areálu v rozsahu stanoveném v této Smlouvě, a to v souladu s touto Smlouvou a platnými právními předpisy.

3. Správce je povinen při správě Areálu postupovat podle pokynů MČP10, v souladu s jeho zájmy, s odbornou péčí a s péčí řádného hospodáře. Správce je povinen písemně oznamovat MČP10 veškeré okolnosti, které zjistil při správě Areálu dle tohoto článku Smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů MČP10. Správce není oprávněn se odchýlit od pokynů MČP10, ledaže je to nezbytné v zájmu MČP10 a pokud nemůže Správce včas obdržet jeho souhlas.
4. MČP10 se touto Smlouvou zavazuje hradit Správci za správu Areálu odměnu uvedenou v čl. IV. odst. 1 Smlouvy a převádět finanční prostředky na podúčet MČP10 dle čl. IV. odst. 2 Smlouvy.

II.

Účel Smlouvy

1. Účelem této Smlouvy je zajištění správy Areálu, a to zajištění provozu a funkčnosti sportovišť, technického provozu Areálu, zajištění úklidových, bezpečnostních služeb a služeb údržby Areálu.
2. Účelem této Smlouvy je rovněž úprava práv a povinností Smluvních stran při správě Areálu.

III.

Doba trvání Smlouvy

2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2017.

IV.

Odměna za správu Areálu a zálohové platby související s opravami

1. MČP10 se zavazuje hradit Správci za správu Areálu odměnu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za měsíc, zvýšenou o zákonnou sazbu DPH. Částka ve výši 500.000,- Kč, zvýšená o zákonnou sazbu DPH, bude MČP10 poukázána na účet Správce č. 193521661/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.
2. Pro účely úhrad nákladů souvisejících se zajištěním drobných oprav v Areálu, specifikovaných v čl. VI odst. 20 Smlouvy, je zřízen podúčet MČP10 č. 90018-2000733369/0800, vedený u České spořitelny, a.s. Na tento podúčet budou na základě žádosti Správce vždy po schválení rozpočtu MČP10 pro příslušný kalendářní rok převedeny finanční prostředky pro tento účel v rozpočtu vyčleněné.
3. Pro včasnost platby dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy je rozhodující den připsání platby na účet Správce.
4. Odměna dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy bude ze strany MČP10 uhrazena na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Správce. Správce je povinen fakturu vystavit za poskytnuté služby správy Areálu za uplynulý měsíc do 10. dne následujícího měsíce. Faktura má splatnost 30 dní ode dne doručení faktury MČP10.

5. Odměna dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy zahrnuje mimo plateb za služby spojené se správou Areálu i platby za dodávky energií, tj. plynu, elektřiny a vody, náklady na pojištění odpovědnosti vůči škodám způsobeným třetím osobám sjednaným Správcem dle čl. VI. odst. 3 Smlouvy.
6. Správce je oprávněn si nad rámec výše sjednané odměny za správu Areálu ponechat vybrané poplatky za užívání sportovišť dle čl. VI odst. 11 Smlouvy, za účelem pokrytí nákladů na provoz sportovišť a Areálu.
7. Správce je oprávněn si nad rámec výše sjednané odměny za správu Areálu ponechat příjmy z reklamy (či smluv o reklamě) dle čl. VI odst. 15 Smlouvy za účelem pokrytí nákladů na provoz Areálu.

V.

Práva a povinnosti MČP10

1. MČP10 je povinna uhradit správci za správu Areálu odměnu uvedenou v čl. IV. odst. 1 Smlouvy, v souladu s postupem v čl. IV. Smlouvy uvedeným a převádět finanční prostředky dle čl. IV odst. 2 Smlouvy.
2. MČP10 je oprávněna po předchozím písemném oznámení Správci provádět kontroly dodržování povinností Správcem a kontroly za účelem kontroly majetku a hospodaření s majetkem Areálu, s výjimkou jakýchkoliv údajů tvořících obchodní tajemství Správce. Správce je povinen MČP10 tyto kontroly umožnit.
3. MČP10 se zavazuje při podpisu této Smlouvy předat Správci veškeré smlouvy a smluvní vztahy uzavřené se třetími osobami, které souvisí s Areálem, a informovat Správce o změnách takových smluv a smluvních vztahů.
4. MČP10 se zavazuje poskytovat Správci potřebnou součinnost při činnosti Správce uvedené v článku I. této Smlouvy a čl. VI odst. 15 a 16 Smlouvy, a to zejména předat včas Správci věci a informace nezbytné k činnosti Správce.
5. Pro účely této Smlouvy se za pokyny MČP10 považují pokyny vydané Radou MČP10, starostou MČP10, kompetentním zástupcem starosty MČP10 nebo kompetentním uvolněným členem Rady MČP10, pověřenými pracovníky Odboru majetkoprávního MČP10, Odboru ekonomického MČP10 a Odboru kultury projektů MČP10.

VI.

Práva a povinnosti Správce

1. Základní zásady činnosti Správce při správě Areálu jsou uvedeny v Základních zásadách činnosti správce, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „Základní zásady činnosti správce“) jako příloha č. 2. Správce je povinen plnit veškeré pokyny MČP10 zde uvedené a v souvislosti se správou Areálu v budoucnu případně vydané.

2. Správce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené touto Smlouvou a vydanými pokyny MČP10, obecně závaznými právními předpisy a technickými předpisy.
3. Správce odpovídá za škodu na majetku a zdraví, a na věcech převzatých od MČP10 či třetích osob k výkonu správy Areálu. Správce je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou MČP10 nebo třetí osobě v souvislosti s činností Správce dle této Smlouvy a dle ustanovení Základních zásad činnosti správce a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Minimální výše pojistného plnění bude činit 50mil. Kč.
4. Při výkonu činnosti dle této Smlouvy je Správce povinen postupovat účelně. Správce odpovídá za technický stav objektů Areálu uvedených v příloze č. 1 Smlouvy, a to přiměřeně ke stavu, v jakém je převzal a k prostředkům Správci MČP10 poskytnutým k opravám a údržbě Areálu. V případě porušení povinnosti uvedené v předchozí větě Správce je MČP10 oprávněna po Správci požadovat náhradu škody vzniklé porušením této povinnosti.
5. Správce je povinen vykonávat řádně a včas veškeré povinnosti Správce uvedené v této Smlouvě a z této Smlouvy vyplývající, stejně tak povinnosti vyplývající z pokynů vydaných MČP10 v návaznosti na tuto Smlouvu.
6. Správce není oprávněn nakládat s nemovitými věcmi, které jsou součástí Areálu, jiným způsobem, než jak stanoví tato Smlouva a Základní zásady činnosti správce, zejména není oprávněn nemovité věci nebo jejich části (včetně pozemků) prodat, zastavit, zřídit k nim věcná břemena, pronajmout či propachtovat či jinak zatížit nebo poskytnout k užívání. Při porušení výše uvedených povinností Správce odpovídá Správce MČP10 za vzniklou škodu, MČP10 je v tomto případě oprávněna požadovat po Správci též úhradu vynaložených nákladů vzniklých MČP10 v souvislosti s odstraněním následků škody. V případě porušení této povinnosti náleží MČP10 smluvní pokuta ve výši 1.000.000,-Kč za každé takové porušení povinnosti.
7. Správce je povinen vést účetní evidenci nákladů a výnosů Areálu dle právních předpisů a provozních potřeb Správce. Tuto evidenci je povinen Správce MČP10 vždy bez zbytečného odkladu zpřístupnit.
8. Správce je povinen dbát na hospodárné vynaložení prostředků při údržbách a opravách Areálu. Rovněž je povinen dbát na to, aby drobné opravy a údržba, které jsou dle příslušných právních předpisů, případně dle uzavřených smluv, povinny hradit třetí osoby na své náklady, nebyly účtovány k tíži Správce nebo MČP10, pokud si v jednotlivých případech MČP10 nevyhradí jinak. Správce je povinen při zajišťování činností dle této Smlouvy postupovat s péčí řádného hospodáře. V případě objednání opravy, údržby nebo

jiné činnosti (dále jen „akce“) související se správou Areálu u třetí osoby je Správce povinen postupovat dle zásad transparentnosti a přiměřenosti, v souladu s touto Smlouvou a pokyny MČP10 vydanými v návaznosti na tuto Smlouvu, s péčí řádného hospodáře a odpovídá za to, že objednaná akce bude realizována za cenu v místě a čase obvyklou tak, jak je definována platnými právními předpisy. Ve vztahu k dodavatelům musí Správce dodržovat zásadu rovného zacházení a zákaz diskriminace. Správce garantuje splnění těchto povinností, za což je v plném rozsahu odpovědný. V případě porušení povinností uvedené v tomto bodě smlouvy Správce je MČP10 oprávněna po Správci požadovat náhradu škody vzniklé porušením této povinnosti.

9. K zajištění hospodárného využití prostředků na opravy a rekonstrukce se Správce zavazuje v souladu se Základními zásadami činnosti správce zabránit střetu zájmů v zadávání uvedených prací, k jejichž provádění vytvoří Správce dostatečně konkurenční prostředí a dále zajistí podklady pro všestrannou kontrolu hospodárného nakládání s prostředky na uvedené práce.
10. Správce se zavazuje zajistit běžný provoz Areálu jako celku, a to denně od 7:00 hodin do 24:00 hodin („provozní doba Areálu“). Stanovená provozní doba Areálu může být Správce upravena v zimních měsících, po předchozím písemném oznámení MČP10. Písemné oznámení musí být MČP10 doručeno alespoň 10 dnů před úpravou provozní doby Areálu. V provozní době Areálu je Správce povinen zajistit neomezený a bezplatný přístup veřejnosti do Areálu. Za porušení této povinnosti je Správce povinen uhradit smluvní pokutu dle čl. 7 odst. 10 této Smlouvy. Správce se pro případ požadavku MČP10 zavazuje poskytnout MČP10 maximální možnou součinnost v rámci příprav na implementaci předpokládaného zavedení vstupného pro veřejnost do Areálu od 1. 1. 2018.
11. Správce se zavazuje na vlastní náklady zajistit provoz všech sportovišť v Areálu, včetně základního sportovního náčiní a vybavení k provozování jednotlivých sportovišť, a to dle klimatických podmínek. Za užívání sportovišť třetími osobami je Správce oprávněn vybírat poplatek, a to ve výši dle uvážení Správce, na základě tržních podmínek a cen v místě a čase obvyklých. O stanovených poplatcích za užívání sportovišť pro daný kalendářní rok je Správce povinen písemně informovat MČP10. Vybraný poplatek je Správce oprávněn si ponechat za účelem pokrytí nákladů na provoz sportovišť a Areálu.
12. Správce se zavazuje zajistit bezpečnostní dohled nad Areálem (ostrahu Areálu), a to 24 hodin denně. Areál musí být střežen tak, aby po celých 24 hodin denně byla zajištěna ochrana celého Areálu a jeho součástí či příslušenství.
13. Správce je oprávněn přefakturovat náklady na dodávku energií a odvoz a třídění odpadu při jeho sběru třetími osobám, které mají užívací právo k objektům, stavbám či součástem nebo příslušenstvím Areálu nebo objekty, stavby, součásti či příslušenství Areálu provozují či spravují. Náklady na dodávku energií, odvoz a třídění odpadu při jeho sběru třetími osobám budou fakturovány Správce na základě skutečné spotřeby dle stavu měřidel či ceníku za odvoz a třídění odpadu a jeho množství nebo poměrně na základě kvalifikovaného odhadu

Správce v případech, kde skutečná spotřeba či cena nelze zjistit. Správce je oprávněn výše uvedeným třetím osobám poskytovat i jiné služby za úplatu na základě dohody mezi Správcem a takovou třetí osobou.

14. Správce se zavazuje v případě zájmu oprávněné osoby třetí strany zajistit bezplatné využívání sportovišť v Areálu za účelem zajištění výuky žáků Základní školy Gutova, Gutova 39/1987, v pracovních dnech po celý školní rok (tj. od prvního září do posledního června).
15. Správce je oprávněn vyvíjet v Areálu reklamní činnost prostřednictvím reklamních ploch, které budou zajištěny na náklady Správce. Správce je oprávněn umístit v Areálu reklamu třetích osob nebo prostřednictvím třetích osob. Příjmy z takové reklamy (či smluv o reklamě) je správce oprávněn si ponechat a využít je za účelem pokrytí nákladů na provoz Areálu. Reklamní činnost musí být prováděna v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy a Správce je povinen vždy dbát dobrého jména MČP10.
16. Správce se zavazuje vyvinout maximální úsilí, které lze po něm rozumně požadovat, k obeznámení veřejnosti se službami a nabídkou Areálu a vyvíjet další reklamní činnost nutnou k zajištění a navýšení povědomí o Areálu. Zásadní promo aktivity je Správce povinen na vědomí předem předkládat MČP10, a to Odboru kultury a projektů MČP10.
17. V případě jakékoliv havárie v Areálu je Správce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku MČP10 a třetích osob. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu informovat MČP10 o škodách, závadách, ztrátách či újmě, ke kterým při mimořádné události došlo.
18. Správce je oprávněn mít na pozemcích Areálu bezplatně umístěny své stánky, kontejnery či buňky, resp. drobné objekty, které nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a je oprávněn tyto užívat v souvislosti s provozem Areálu v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou.
19. Správce je oprávněn Areál uzavřít pro veřejnost za účelem konání soukromé akce. Uzavření areálu nesmí přesáhnout 48 hodin po sobě jdoucích. Uzavření Areálu a délku trvání uzavření Areálu je Správce povinen oznámit MČP10 10 dnů před plánovaným uzavřením a vhodným způsobem informovat veřejnost. Za uzavření Areálu nepřísluší MČP10 ani třetím osobám náhrada. V průběhu kalendářního roku lze takto uzavřít Areál na nejvýše 10 dnů. Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany dohodly, že uzavření Areálu pro veřejnost byť i na 1 hodinu, se pro účely tohoto odstavce Smlouvy považuje za uzavření Areálu pro veřejnost na 1 celý den. Pořádání soukromých akcí musí být prováděno v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy a Správce je povinen vždy dbát dobrého jména MČP10.
20. Správce se zavazuje, že z peněžních prostředků poukázaných MČP10 na podúčet MČP10 č. 90018-2000733369/0800 uvedený v čl. IV odst. 2 této Smlouvy, budou hrazeny výhradně

výdaje související se správou Areálu, resp. jeho opravami a údržbou. Zejména se jedná o tyto výdaje: drobné opravy, údržba Areálu a náklady na odstranění závad zjištěných revizemi dle Základních zásad činností správce, poštovní poplatky spojené s doručováním písemností nebo finančních prostředků, poplatky za komunální odpad dle vyhlášky HMP č. 20/2002 Sb., náklady peněžního ústavu spojené s vedením podúčtu, desinfekce a deratizace Areálu v nutných případech, další náklady související se správou Areálu odsouhlasené MČP10.

21. Správce je povinen vykonávat povinnosti uvedené v této Smlouvě a Základních zásadách činností správce i u těch objektů, staveb či součástí nebo příslušenství Areálu, ke kterým má užívací právo třetí osoba nebo jsou provozovány či spravovány třetí osobou, s výjimkou činností, které jsou smlouvou mezi MČP10 a těmito uživateli výslovně uloženy uživateli nebo nájemci těchto objektů, staveb či součástí nebo příslušenství Areálu. V takových objektech Správce není povinen provádět zejména ostrahu objektů (nad rámec ostrahy celého Areálu), úklid včetně odvozu a třídění odpadu, opravy nebo údržbu, anebo provádět revize instalovaných zařízení či stavební revize, vyjma těch revizí, které je dle právních předpisů povinen provádět vlastník, pokud se k tomu sám nezavázal dohodou s uživatelem nebo nájemcem nebo mu to neuložila MČP10 pokynem.
22. Správce je oprávněn v Areálu poskytovat stravovací služby v rozsahu ke dni uzavření této Smlouvy a nad rámec toho v případě, pokud vyzve třetí osobu (např. nájemce objektu restaurace) k pokrytí nadstandardních potřeb stravovacích služeb zejména v souvislosti s konáním mimořádných akcí a tato třetí osoba tyto služby nezajistí.

VII.

Zánik Smlouvy, sankční a ostatní ujednání

1. Smluvní vztah založený touto Smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi MČP10 a Správcem nebo písemnou výpovědí a odstoupením od smlouvy z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě.
2. MČP10 i Správce mohou písemně vypovědět tento smluvní vztah bez uvedení důvodu. Smluvní vztah končí uplynutím výpovědní lhůty, která je šestiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
3. MČP10 je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě v případě, že Správce neplní jakoukoliv povinnost uloženou v čl. VI. Smlouvy, přestože na neplnění povinnosti byl MČP10 písemně upozorněn a tuto povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě, kterou mu k tomu MČP10 poskytla. Dodatečná lhůta nesmí být kratší než 30 dnů. Výpovědní doba začíná běžet ode dne následující po dni, ve kterém byla výpověď doručena Správci.

4. Správce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě v případě, že MČP10 neuhradí Správci odměnu Areálu dle čl. IV odst. 1 Smlouvy ani v přiměřené lhůtě ne kratší než 15 dnů, kterou jí k tomu Správce písemně poskytl. Výpovědní doba začíná běžet ode dne následující po dni, ve kterém byla výpověď doručena MČP10.
5. MČP10 je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud je Správce v úpadku dle zvláštního zákona, pokud byl na jeho majetek prohlášen konkurz, pokud byl návrh na prohlášení konkurzu na majetek Správce zamítnut pro nedostatek majetku Správce, pokud byl konkurz na majetek Správce zrušen pro nedostatek majetku Správce k úhradě nákladů konkurzu, pokud Správce vstoupil do likvidace nebo při rozhodnutí o zrušení Správce z jiných důvodů. Odstoupení od smlouvy ze strany MČP10 je účinné dnem doručení tohoto právního jednání Správci. Odstoupením od smlouvy ze strany MČP10 tato Smlouva zaniká.
6. Po doručení výpovědi nebo odstoupení od této Smlouvy, je Správce povinen neprodleně provést vyúčtování správy Areálu dle této Smlouvy.
7. Po doručení výpovědi druhé Smluvní straně a po dobu běhu výpovědní lhůty je Správce povinen pokračovat v činnosti dle této Smlouvy a učinit všechna potřebná opatření, aby se zabránilo vzniku případné škody na straně MČP10. V případě porušení této povinnosti odpovídá Správce MČP10 za vzniklou škodu. Správce se zavazuje poskytnout MČP10 nebo jím pověřenému zástupci nezbytnou součinnost při zajištění provozu Areálu ve věcech, které nesnesou odkladu i po doručení odstoupení od smlouvy ze strany MČP10 nebo po uplynutí běhu výpovědní lhůty, jinak odpovídá MČP10 za vzniklou škodu.
8. Správce je dle pokynů MČP10, po uplynutí výpovědní lhůty nebo po doručení odstoupení od Smlouvy ze strany MČP10, bez zbytečného odkladu povinen protokolárně předat MČP10 nebo novému pověřenému správci veškeré věci a informace, které jsou nutné pro správu Areálu a které mu byly MČP10 za tím účelem předány či z této činnosti pocházejí. Náležitosti předání Areálu stanoví Základní zásady činnosti správce.
9. Správce je povinen přijímat písemnosti a pokyny MČP10 na adrese svého sídla uvedeného v obchodním rejstříku a na emailové adrese majetkova@majetkova.cz.
10. Správce je povinen, poruší-li jakoukoli povinnost vyplývající z této Smlouvy nebo příloh k této Smlouvě, zaplatit MČP10 smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Nejednají-li Správce nápravu ani ve lhůtě 10 dnů po doručení písemného upozornění MČP10 o porušení povinnosti dle této Smlouvy správcem a o uplatnění smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč, zaplatí MČP10 opakovanou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Opakované porušení povinnosti Správcem zakládá oprávnění MČP10 tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou. Tříměsíční lhůta počíná běžet dle ustanovení článku VII odst. 2 této Smlouvy.
11. Smluvní pokuta za porušení povinnosti stanovené touto Smlouvou se uloží ve lhůtě 30 dnů, a to samostatnou fakturou. Tato lhůta počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce

následujícího po dni, kdy bylo porušení povinnosti MČP10 zjištěno, nejpozději však do tří let ode dne, kdy k porušení povinnosti Správcem došlo.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 7. 2017.
2. Smluvní strany prohlašují, že Areál byl Správci předán na základě předchozího smluvního vztahu – smlouvy o správě areálu volného času – Gutova č. 2012/OMP/0652 ve znění pozdějších dodatků.
3. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními OZ. Smluvní strany se dohodly, že spory z této Smlouvy vzniklé budou přednostně řešit smírnou cestou. V případě, že se spory nepodaří smírnou cestou vyřešit, budou spory rozhodovat věcně a místně příslušné soudy ČR.
4. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto MČP10 potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 10 usnesením č. ze dne
5. Správce je jako povinný subjekt dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, povinen uveřejnit Smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Správce zašle tuto Smlouvu po jejím uzavření do registru smluv k uveřejnění dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této Smlouvě nemá za následek neplatnost celé Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit v nejkratší možné době ustanovení neplatné ustanovením novým, které odpovídá účelu této Smlouvy.
7. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží dva stejnopisy.
8. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – specifikace Areálu, příloha č. 2 – Základní zásady činnosti Správce.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne

.....
MČP10

.....
Správce

VOLNOČASOVÝ AREÁL GUTOVKA 2017



LEGENDA

SO 01 - RESTAURACE
 SO 02 - REDEPCE SPORTOVĚ
 SO 03 - ZÁZEMÍ HOKEJISTŮ - ŠATNY - SPRCHY - GARÁŽ - VEŘEJNÉ WC - PROVOZNÍ KANCELÁŘ
 SO 04 - PRODEJNÍ STÁNEK
 SO 06 - ZÁZEMÍ BEACH-VOLLEYBAL - HLAVNÍ VYPÍNAČ-KOTELNA - SPRCHY - ŠATNY - ZÁZEMÍ ÚKLID - TECHNOLOGIE VELKÉ PŘETLAKOVÉ HALY
 SO 08 - SKLADY PŘETLAKOVÉ HALY - LETNÍ ULOŽENÍ TECHNICKÉ KONTEJNERY
 SO 07 - TECHNOLOGIE OHLAZENÍ
 SO 08 - TECHNOLOGIE MALÉ PŘETLAKOVÉ HALY
 SO 08 - ZÁZEMÍ ÚDRŽBY - LEH NA TRIDĚNÝ ODPAK - VEŘEJNÉ WC
 SO 10 - ZÁZEMÍ ÚDRŽBY A OSTRAHY - PRODEJNÍ STÁNEK GOLFMANA
 SO 11 - PRODEJNÍ STÁNEK - PETANQUE
 SO 12 - PRODEJNÍ STÁNEK - U PŘEKONĚTÍ
 SO 13 - PRODEJNÍ STÁNEK - MINI GOLF - ZÁZEMÍ MINI GOLFU - VEŘEJNÉ WC - SKLAD



MAPA VZTAHŮ

Vlastník - Městská část Praha 10
Správce - Praha 10 - Majetková, a.s.

SO 04 - PRODEJNÍ STÁNEK

Vlastník - Praha 10 - Majetková, a.s.
Provozovatel - Praha 10 - Majetková, a.s.

SO 11 - PRODEJNÍ STÁNEK

Vlastník - Gastro Group Marina, s.r.o.
Nájemce - Gastro Group Marina, s.r.o.

Nájemce - Gastro Group Marina, s.r.o.
Správce - Praha 10 - Majetková, a.s.



ZÁKLADNÍ ZÁSADY ČINNOSTI SPRÁVCE

Článek I.

Převzetí nemovitostí do správy Správcem po uzavření Smlouvy a předání nemovitostí Správcem zpět MČP10 v případě ukončení platnosti Smlouvy

1. Při převzetí nemovitostí do správy od MČP10 je Správce povinen zejména v součinnosti a dle pokynů MČP10 zabezpečit:
 - d) převzetí nemovité věci předávacím protokolem podepsaným oprávněnými osobami MČP10 a správce nebo jimi písemně zmocněnými zástupci, kopie plné moci vystavené zmocněnci zmocnitelem musí být součástí protokolu;
 - e) převzetí veškeré dostupné dokumentace k předmětným nemovitým věcem od strany předávající s uvedením soupisu předávané dokumentace s vyznačením chybějící dokumentace v předávacím protokolu;
 - f) respektování stávajících uzavřených smluv s dodavateli medií či služeb.
2. Veškeré doklady uvedené v čl. I. bod 1. se v okamžiku pořízení stávají majetkem MČP10. Správce je povinen na vyžádání tyto doklady MČP10 předložit nebo odevzdat.
3. V případě ukončení platnosti Smlouvy je Správce povinen předat MČP10 nebo jím písemně pověřenému zástupci veškerou dokumentaci, týkající se spravovaných nemovitých věcí, tj. veškeré doklady, zmíněné v těchto zásadách, dále doklady s těmito listinami přímo či nepřímo související a doklady výslovně neuvedené v těchto zásadách, pořízené Správcem v průběhu platnosti Smlouvy. O předání veškeré dokumentace MČP10, dle tohoto článku, bude sepsán protokol, obsahující taxativní výčet všech existujících dokladů, týkajících se spravovaných nemovitých věcí, jakož i výčet všech předaných dokladů MČP10 (např. veškeré smlouvy, uzavřené Správcem, evidenční listiny, technická dokumentace atd.).

Článek II.

Vymezení základních povinností Správce při výkonu správy nemovitých věcí, jež jsou součástí Areálu

Správce je při obstarávání správy Areálu povinen:

1. **Zajistit, aby majetek MČP10, který je předmětem správy, byl řádně inventarizován a evidován tak, aby soustředěné informace mohly být použity pro kvalifikované rozhodování o dalším nakládání s ním a současně sloužily pro kontrolu jeho stavu a úplnosti.**

K tomu bude zejména:

- 1.1. Vést a trvale aktualizovat a archivovat majetkoprávní a stavebně technickou dokumentaci spravovaných nemovitých věcí v rámci Areálu, vyjma chybějící dokumentace uvedené v předávacím protokole.
- 1.2. Upozorňovat MČP10 na nové nebo nově zjištěné skutečnosti, které vyplývají ze stavebně technického stavu spravovaných nemovitostí nebo způsobu jejich užívání, které mohou mít vliv na změnu pokynů MČP10 a takovou změnu pokynů MČP10 navrhnout.

1.3. Aktualizovat pravidelně datové rozhraní (iDES) na internetu tak, aby vybrané a MČP10 požadované informace o hospodaření (čerpání rozpočtu) a stavebně-technická data (revize, pasporty apod.) byly v ucelené formě v reálném čase přístupné pověřeným pracovníkům MČP10.

2. Zajistit, aby s určenými finančními prostředky ze spravovaného majetku bylo hospodařeno v souladu s pokyny MČP10, aby související výdaje byly vynakládány pouze v rozsahu a k účelu v souladu se zájmy MČP10.

K tomu bude zejména:

2.1. Zpracovávat a předkládat MČP10 návrhy na zlepšení správy, technického a stavebního stavu a snížení nákladů na provoz nemovitostech věcí.

2.2. Zpracovávat a předkládat MČP10 každoročně, v termínu stanoveném do 30. 9. návrh střednědobého plánu údržby a oprav na následující období.

2.3. Vypracovávat a v termínech, stanovených pro přípravu rozpočtu, předkládat MČP10 návrh finančního plánu na následující rozpočtový rok ve skladbě:

- běžné opravy;
- náklady revizí a kontrol;
- náklady režie správy;
- seznam a finanční vyjádření velkých oprav, jako jsou rekonstrukce a modernizace.
- další náklady se správou související.

2.4. Zúčastňovat se projednávání předloženého návrhu finančního plánu a poskytovat k němu odborná vysvětlení a zdůvodnění.

2.5. Dodržovat schválený finanční plán s tím, že schválené účelové určení prostředků a jejich limity jsou nepřekročitelné bez předchozího souhlasu MČP10.

3. Zabezpečit, aby nemovité věci splňovaly obecně závazné předpisy, zejména pak stanovené stavebně-technické, bezpečnostní a požární parametry.

K tomu bude zejména:

3.1. Zajišťovat průběžné provádění kontroly stavu nemovitostí, včetně jejich vybavení a technických zařízení. Povinné revize, v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy, zajišťuje Správce.

3.2. Zajišťovat včasné odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami a zajišťovat plnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti požární ochrany, zdraví a hygienické ochrany spravovaných nemovitých věcí.

3.3. Zabezpečovat nepřetržitou havarijní službu a zajistit operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí, vč. případného náhradního zásobování vodou.

4. Zajistit systematickou údržbu majetku MČP10, který je předmětem správy, tak, aby s optimálními náklady byla zabezpečena dlouhodobá životnost a provozuschopnost všech stavebních konstrukcí, technických a technologických zařízení a vybavení spravovaných nemovitých věcí, včetně všech jejích součástí a příslušenství.

K tomu bude zejména:

- 4.1. Průběžně kontrolovat a pololetně vyhodnocovat stavebně-technický stav svěřených nemovitých věcí a vypracovávat věcný návrh plánu údržby a oprav jako podklad pro zpracování návrhu finančního plánu.
 - 4.2. Podle naléhavosti a míry opotřebení stanovovat rozsah a pořadí údržby a běžných oprav, jejichž cena za jednotlivý případ nepřesáhne 50.000,-Kč a tuto údržbu a běžné opravy provádět. Náklady na tyto opravy a údržbu budou hrazeny z podúčtu MČP10 č. ú. 90018-2000733369/0800. Není-li k provedení údržby nebo opravy Správce oprávněn dle příslušných právních předpisů či jiných závazných norem, zadá Správce provedení údržby nebo opravy vhodnému dodavateli. Stanovený rozsah prací bude předkládán MČP10 k posouzení naléhavosti a případnému odsouhlasení na pravidelných týdenních schůzkách.
 - 4.3. V případě, že cena údržby a běžných oprav přesahuje 50.000,- Kč pro jednotlivý případ, stanoví MČP10, kdo potřebnou údržbu a opravy provede.
 - 4.4. V případě, že údržba a opravy dle bodu 4.2. nebo 4.3. nebudou prováděny přímo Správcem, vyjma prací prováděných dle objednávek MČP10, zajistí Správce sjednání smluv s dodavateli nebo vystavení příslušných objednávek, kontrolu provádění prací, kontrolu kvality prováděných prací, včasnost a úplnost prováděných prací a správnost účtovaných cen. Po dokončení objednaných prací provede jejich řádné převzetí, zkontroluje věcnou a cenovou správnost a na fakturách a jiných účetních dokladech tyto skutečnosti ověří.
 - 4.5. Zajišťovat, aby drobné opravy a údržbu, které je dle právních předpisů nebo dle platných smluv povinna hradit třetí osoba, nebyly účtovány k tíži správce nebo MČP10.
 - 4.6. Informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítí nebo jejich částí a uplatňovat požadavky na jejich odstranění.
- 5. Zajistit řízení energetického provozu budov včetně pravidelného vyhodnocování veškerých energetických vstupů do jednotlivých nemovitých věcí, které jsou předmětem správy dle Smlouvy a systematickou činností přispívat k optimalizaci těchto vstupů.**

K tomu bude zejména:

- 5.1. Zajišťovat důsledné dodržování doporučení, vyplývajících ze zpracovaných energetických auditů.
 - 5.2. Navrhovat postupně pro jednotlivé nemovité věci opatření, přispívající k dosažení dalších úspor.
 - 5.3. Kontrolovat pravidelně odběr energií včetně hledání možností úspor při sjednávání odběrových diagramů a smluv na odběr energií, a to zejména:
 - zajištěním pravidelného odpočtu energií;
 - styku s dodavateli médií a dotčenými orgány státní správy;
 - zavedením centrální evidence dat;
 - čtvrtletní písemnou informací o provozu objektu.
- 6. Zajistit komplexní správu spravovaných nemovitých věcí, zejména:**
- Smluvní zajišťování služeb, dodávku médií

- Realizace drobných oprav a údržby, včetně havarijní služby
- Zajištění servisních služeb technických zařízení
- Zajištění komplexních úklidových služeb v budovách a venkovních plochách

Článek III.

Obecné prováděcí pokyny k základním povinnostem Správce

- a) chránit převzaté nemovité věci spolu s majetkem vymezeným v čl. I. bod 1) a nově pořízeným majetkem před krádežemi, poškozením, zničením, ztrátou, neoprávněným užitím a zneužitím;
- b) při smluvním zajišťování služeb přihlížet k oprávněným potřebám a zájmům třetích osob s užívacím právem k součástem Areálu;
- c) smluvně zajišťovat u oprávněných subjektů dodávku médií, tj. tepla, TUV, el. energie, plynu a vody. Kopie uzavřených smluv předat OHS MČP10 ve třech vyhotoveních;
- d) v případě, kdy bude MČP10 vyzván ve smyslu § 76 odst. 3 a § 89 odst. 1 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, uzavřít s dodavatelem topného média písemnou smlouvu. Případné nejasnosti, které by bránily uzavření takovéto smlouvy, je Správce povinen neprodleně písemně oznámit MČP10;
- e) zajišťovat smluvně servisní činnost a provozní revize technických zařízení inženýrských sítí, a to včetně vyhotovení návrhu plánu oprav vycházejících z požadavků revizních zpráv;
- f) zabezpečit denně non-stop 24 hodin havarijní službu s termínem nástupu na odstranění havarijního stavu do 1 hodiny a trvale a zřetelně informovat o způsobu její dosažitelnosti případně uživatele objektů;
- g) zajišťovat v oblasti nakládání s komunálním odpadem u spravovaných nemovitostí povinnosti MČP10, uložené příslušnými platnými právními předpisy - zejména zák.č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění, a navazující vyhláškou hl. m. Prahy č. 5/2007 Sb. HMP (vyhláška o odpadech), v platném znění;
- h) zejména zajišťovat:
 - udržení čistoty na stanovištích sběrných nádob komunálního odpadu či kontejnerů;
 - mimořádné úklidy, tj. deratizaci, desinsekci a desinfekci podle následujících zásad:
 - při zjištění nutnosti výše popsanou akci realizovat bude pracovník Správce kontaktovat příslušného referenta OHS MČP10, se kterým společně provedou místní šetření a následně stanoví postup k odstranění s tím, že provedou předběžnou kalkulaci dle obvyklých cen. Z tohoto místního šetření bude proveden zápis, ve kterém bude situace podrobně popsána a zároveň bude pořízena fotodokumentace;
 - Správce poté vystaví objednávku dodavateli, který činnosti provede. Cena takové objednávky by se měla pohybovat v cenové hladině určené na místním šetření. Pokud tomu tak nebude, Správce kontaktuje OHS s vysvětlením a počká na písemný souhlas OHS s takto vystavenou objednávkou;
 - faktura subdodavatele bude před proplacením doručena OHS spolu se zápisem z místního šetření a objednávkou poté, co bude tato výše zmíněná faktura odsouhlasena a podepsána

OHS MČP10 (v nepřítomnosti jeho zástupcem), bude vrácena Správci, který provede úhradu dodavatelské firmě ze svého podúčtu Správce.

- i) zajistit v rozsahu povinností MČP10 a pronajímatele pravidelný úklid:
- venkovních ploch Areálu vymezeného oplocením, a to po celou provozní dobu Areálu s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám a charakteru jednotlivých sportovišť. Úklidem se rozumí úklid venkovních prostor přiléhajících ke sportovištím, úklid sportovišť a úklid veřejně přístupných částí Areálu. V zimních měsících bude v rámci úklidu zajištěn bezpečný průchod Areálem po hlavní asfaltové komunikaci, spojující jednotlivé části Areálu, tj. bude odklizen sníh a v případě náledí bude proveden posyp vhodným materiálem
 - vnitřních prostor nemovitých věcí, tj. zejména stírání chodeb a místností
 - kontejnerových a popelnicových stání s pevným základem
- j) spolupracovat se zástupci MČP10 při realizaci opatření na úseku požární ochrany a hygieny.

Článek IV. **Prováděcí pokyny v oblasti oprav a údržby**

Správce je při správě Areálu v oblasti údržby a oprav povinen zejména:

- a) zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Areálu a jeho součástí a příslušenství v rozsahu, vyplývajícím z obecně závazných předpisů, do výše 50.000,- Kč; Běžnou údržbou se rozumí údržba zeleně, letní záливka – zazimování hřiště na minigolf, doplnění sypkých a posypových materiálů, nátěry ploch, zajištění čistoty v areálu – odpadkové koše, zajištění funkčního stavu sportovních i nespportovních prvků (pravidelná denní údržba), zajištění údržby hracích drah minigolfu, bezpečný technický stav chodníků – zametání – úklid sněhu, u vodního světa odborné zazimování a technická kontrola před spuštěním technologie- vyčištění kalových jímek, seřízení čerpadel a dávkovačů chemie, tlaková zkouška systému, kontroly elektroinstalace a elektronické regulace včetně revize herních prvků, provozuschopný technický stav všech nemovitostí ve volnočasovém areálu, jejich úklid, stav osvětlení, rozvodů inženýrských sítí, vzhled a funkčnost veřejných prostor, WC, šaten, zavíračů dveří, osvětlení, šatních skříňek, dále zajištění funkčního oplocení volnočasového areálu, v zimním období zajištění bezpečného průchodu přes areál a k jednotlivým sportovištím, reprezentativní stav vstupů a východů volnočasového areálu. Běžnou opravou se rozumí opravy jednotlivých vrchních částí sportovišť, opravy zařízení sportovišť ve vlastnictví MČP10, výměny zámků, kování a klik na vstupních branách do areálu, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody a výměny sifonů, podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy v areálu, jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení výše neuvedené, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 50.000 Kč. V případě, že náklad na jednu opravu přesáhne částku 50.000,- Kč je Správce povinen o nutnosti takové opravy písemně informovat MČP10
- b) Potřebné opravy a údržbu nad rámec specifikovaných běžných oprav a údržby dle písm. a) smí Správce provést pouze s předchozím písemným souhlasem MČP10. Žádost o tento souhlas se Správce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru.

- c) v případě havárií a poruch učinit bezodkladně nezbytná opatření k zamezení vzniku dalších škod a neprodleně informovat MČP10 a řídit se jeho pokyny;
- d) informovat bezodkladně správce inženýrských sítí o vzniklé poruše nebo havárii;
- e) vyjadřovat se písemně bez zbytečného odkladu k záměrům nájemců objektů Areálu na provedení veškerých stavebních úprav a oprav, které svým rozsahem vyžadují ohlášení nebo stavební povolení a neprodleně předkládat tato vyjádření MČP10. Tato vyjádření slouží pouze jako podklad pro rozhodování MČP10 a nenahrazují souhlas MČP10 jako pronajímatele. Vzniklé změny po jejich provedení a případné kolaudaci, jde-li o opravy nebo úpravy na stavební povolení, je Správce povinen zanést do pasportu objektu;
- f) zabezpečovat, aby drobné opravy, které jsou na základě uzavřených smluv a platných právních předpisů povinny hradit třetí osoby, byly těmito třetími osobami průběžně hrazeny;
- g) podávat MČP10 návrhy na nezbytné opravy či rekonstrukce nad rámec finančního limitu stanoveného v písm. a), v cenách obvyklých, jedenkrát ročně, a to do 30. 4. kalendářního roku na následující kalendářní rok; tento návrh následně upřesňovat na jednotlivá čtvrtletí a zároveň doplňovat o opravy, jejichž potřeba vyplyne z revizí a nepředvídatelných událostí v průběhu roku; upřesněné a doplněné návrhy předkládat MČP10 čtvrtletně vždy do posledního dne posledního měsíce čtvrtletí na následující čtvrtletí;
- h) v případech rozhodnutí učiněných MČP10, stavebním úřadem, popř. jinými k tomu ze zákona nebo MČP10 oprávněnými osobami je Správce povinen zabezpečit realizaci uložené povinnosti, vyplývající z rozhodnutí. Správce je vždy v těchto případech povinen vyžádat si od MČP10 stanovení rozsahu povinností, které je povinen zabezpečit, a to v každém konkrétním případě zvlášť;
- i) vyjadřovat se bezodkladně k odběru el. energie, plynu apod.

Článek V. **Prováděcí pokyny v ekonomické oblasti**

Správce je při správě areálu v oblasti ekonomické povinen zejména:

- a) zajišťovat správu a údržbu Areálu hospodárně s minimálními náklady;
- b) provádět vyúčtování tepla, vodného a stočného, TUV a ostatních služeb vč. telefonů třetím osobám či jiným odběratelům dle platných předpisů, provádět roční vyúčtování záloh na teplo, vodné a stočné, TUV a ostatních služeb třetím osobám nejpozději do 30.4. následujícího roku;
- c) předepisovat v souladu s platnými právními předpisy, smlouvou se třetími osobami a pokyny MČP10 úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor. V případě nezaplacení platby upomínat a činit úkony vedoucí k uspokojení pohledávek, včetně mimosoudního vymáhání, a třetím osobám předepisovat poplatek z prodlení, úrok z prodlení a smluvní pokutu;
- d) provádět roční rozbor hospodaření s finančními prostředky, majetkem a závazky, které Správce spravuje v rámci svých povinností dle této Smlouvy. Rozbor bude obsahovat rozhodné údaje k odůvodnění výše vynaložených finančních prostředků a dále komentář k odůvodnění výše přijatých a vynaložených finančních prostředků; Správce je povinen předkládat výše uvedený roční rozbor do 28. 2. roku následujícího,
- e) podrobit se, dle pokynu MČP10, finančnímu a věcnému auditu, a to auditorem nebo auditorskou firmou, kterou určí MČP10;

- f) vést účetní a analytickou evidenci vztahující se k rozsahu výkonu správy Areálu v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., v platném znění;
- g) předávat MČP10 zpracovanou roční účetní závěrku v termínu a rozsahu určeném MČP10 včetně inventarizace majetku, pohledávek a závazků roku, za něž je předkládána roční účetní závěrka. Inventarizace bude předložena ve formě a termínu určeném MČP10;
- h) vést veškerou účetní a operativní evidenci spojenou se správou a údržbou Areálu zcela odděleně od účetnictví a operativní evidence ostatní podnikatelské činnosti prováděné Správcem;
- i) pro vedení účetnictví a analytické evidence si Správce pořídí a bude používat programové vybavení iDES s napojením na programové vybavení používané MČP10 - GINIS;
- j) při ukončení činnosti Správce doloží Správce veškeré účetní zůstatky k datu ukončení dokladovou inventurou. Tuto dokladovou inventuru předá Správce MČP10 do 60ti kalendářních dnů po ukončení výkonu správy dle této Smlouvy. V případě neprokázání zůstatků bude minusový inventarizační rozdíl uhrazen ve prospěch MČP10.

Článek VI. **Prováděcí pokyny v oblasti právní**

1. Správce je povinen na pokyn MČP10 upravit, ve lhůtě stanovené MČP10, své smluvní vztahy ke třetím subjektům související se správou Areálu, dle pokynů MČP10, zejména smlouvy o reklamě, smlouvy o dílo apod.
2. Správce je oprávněn uzavírat smluvní vztahy v souvislosti se správou Areálu dle Smlouvy a jejich příloh pouze se subjekty, které nemají jakékoliv personální (včetně příbuzenských), kapitálové nebo jiné obdobné propojení se Správcem. Tuto povinnost je Správce povinen zahrnout do všech příslušných smluv a zavázat v nich, stejně jako sebe, i subjekt (dodavatele, zhotovitele díla) ve vztahu ke všem jeho případným subdodavatelům.
3. Veškeré zakázky (dodávky) spojené se správou a údržbou Areálu mohou být Správcem zadávány a zhotoviteli prováděny pouze v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a na základě řádně vystavených objednávek či uzavřených smluv, např. smlouvy o dílo apod. Správce je povinen uvést jako nedílné součásti každé z těchto smluv následující:
 - a) povinnost zhotovitele řádně vystavit faktury, kde budou vedle obecně daných požadavků uvedeny informace s přesným rozpisem nákladů za materiál, specifikace použitých materiálů (vč. údajů o dodaném množství, druhu a jednotkové ceně použitých materiálů);
 - b) povinnost zhotovitele uvést k faktuře přesný rozpis provedených prací vč. množství a ceny (popř. hodinové sazby jednotlivých druhů prací, počet odpracovaných hodin) apod.;
 - c) povinnost zhotovitele uvést a přesně specifikovat náklady za dopravu specifikujícími odkud, kam, kdy, co a za kolik bylo dopraveno včetně ujeté vzdálenosti apod.;
 - d) povinnost zhotovitele přiložit k fakturám ceníky za práci, materiál a ostatní součásti díla, podle kterých bude prováděna fakturace;
4. Dílo (zakázku) je Správce oprávněn zadat a smlouvu uzavřít pouze se subjektem (zhotovitelem), který neprováděl u Areálu zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu spravovaného objektu nebo jednotlivého technického zařízení apod., a který ani nemá na toho, kdo

provedl zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu Areálu nebo jednotlivého technického zařízení apod., a který ani nemá na toho, kdo provedl zjišťování nedostatků, revize, znalecká posouzení technického stavu Areálu nebo jednotlivého technického zařízení apod. jakékoliv personální (včetně příbuzenských), kapitálové a obdobné vazby. Tuto povinnost je Správce povinen zahrnout do všech příslušných smluv a zavázat v nich, stejně jako sebe, i zhotovitele díla (dodavatele) ve vztahu ke všem jeho případným subdodavatelům.

5. Správce provádí průběžnou kontrolu plnění povinností třetích osob, vyplývajících z uzavřených smluv. Pokud Správce zjistí, že je třetí osoba v prodlení s platbou a dalších úhrad spojených s užíváním, je Správce povinen upomínat a činit úkony vedoucí k uspokojení pohledávky, včetně mimosoudního vymáhání.
6. Povinností Správce je předat na dožádání MČP10, bezodkladně, nejpozději do pěti pracovních dnů od obdržení dožádání, MČP10 veškeré dostupné doklady a informace, včetně jejich aktualizace, týkající se konkrétního dluhu včetně příslušenství.
7. Správce je povinen poskytovat MČP10 součinnost při řešení soudních sporů zejména podáváním osobních svědectví pracovníků Správce na soudních jednáních a dodávat v dohodnutém rozsahu a bezodkladně, nejpozději však do 5ti pracovních dnů od požádání, veškeré písemné podklady k právním sporům, které vede MČP10.
8. Na vyzvání MČP10 je Správce povinen zajišťovat účast svého zaměstnance u nařízených výkonů rozhodnutí vyklizením prostoru.

Článek VI.

Prováděcí pokyny k administrativně-technické a evidenční činnosti

1. Při administrativně-technické a evidenční činnosti je Správce zejména povinen:
 - a) poskytovat vždy věcně správné a úplné údaje, přehledy a doklady vyžadované MČP10, včetně zpracovávaných podkladů, zejména v oblasti smluvních vztahů, podle MČP10 zadaných kritérií a v požadovaných termínech;
 - b) kontrolovat plnění povinností druhých smluvních stran, vyplývajících ze smluv, týkajících se Areálu a poskytovat MČP10 a jím pověřeným osobám bezodkladně veškerou potřebnou součinnost při kontrole těchto smluv a jejich plnění, zejména poskytnutím veškerých potřebných písemných podkladů;
 - c) po dobu platnosti Smlouvy chránit před krádežemi, poškozením, zničením, ztrátou, neoprávněným užitím nebo zneužitím doklady uvedené v těchto Zásadách Čl.1., bod 1), zejména veškeré smlouvy vztahující se ke správě Areálu, jakož i ostatní účetní a jiné doklady vztahující se k těmto smlouvám a jejich plnění, dále je Správce povinen mít tyto doklady stále k dispozici;
 - d) zajišťovat vedení korespondence, administrativní a technické dokumentace včetně archivace všech písemných dokumentů vztahujících se ke správě Areálu;
 - e) vést a v případě změn i bezodkladně aktualizovat evidenci spravovaných nemovitých věcí;
 - f) respektovat MČP10 uzavřené smlouvy o dílo s vybraným uchazečem, kontrolovat provedení prací a správnost účtovaných cen dle uzavřené smlouvy o dílo; dále je Správce povinen vyplnit při sjednávání podmínek odběru vody a elektřiny atd. se stavební firmou protokol o předání resp. převzetí napojovacích bodů. Případný zápis do stavebního deníku nenahrazuje vyplnění výše uvedeného protokolu o předání resp. převzetí napojovacích bodů. Tento protokol bude

podepsán zástupcem stavební firmy a příslušným pracovníkem Správce. Při ukončení odběrů bude tento protokol podepsán opět všemi výše uvedenými subjekty a bude tvořit přílohu závěrečné faktury zhotovitele. Po ukončení odběrů Správce zároveň současně vystaví zhotoviteli účetní doklad na spotřebované energie a ostatní náklady, které zhotovitel uhradí (forma platby je na vzájemné dohodě zhotovitele a Správce);

2. Pokud je Správce podle této smlouvy povinen informovat MČP10, je tato povinnost řádně splněna doručením písemné informace nebo zprávy do podatelny MČP10 s určením pro příslušného pověřeného zástupce MČP10, případně na jiné místo podle pokynů MČP10, nebo předáním této informace formou e-mailu adresovaného osobě oprávněné jednat ve věcech technických dle Smlouvy s potvrzením o doručení zprávy s výjimkou případů, kdy Smlouva nebo tyto zásady vyžadují písemnou formu. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky příslušnému pověřenému zástupci MČP10 s tím, že tato zpráva bude potvrzena elektronicky nebo písemně nejbližší pracovní den.
3. Správce je povinen při správě Areálu ke všem činnostem používat programové vybavení, které užívá MČP10, tj. výlučně program iDES.
4. Správce je povinen údaje v informačním systému iDES nejméně jedenkrát měsíčně aktualizovat.
5. Správce je povinen zaznamenávat veškeré údaje a změny ve spravovaných nemovitostech do informačního systému iDES (včetně veškerých běžných oprav a údržby a veškeré opravy a údržbu prováděné na základě smluv o dílo mezi MČP10 a druhými stranami, včetně oprav a výměny jednotlivých součástí a příslušenství Areálu).