

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 35/59
ze dne 19.6.2026

k návrhu na uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006 ze dne 27. ledna 2006

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006 ze dne 27. ledna 2006 se společností 3541 PRG s.r.o., se sídlem Ve svahu 482/5, Podolí, 147 00 Praha 4, IČO: 054 69 376, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. Radě HMP

1. zajistit realizaci bodu I. tohoto usnesení

Termín: 22.6.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-14052
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

Dodatek č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006, Dodatku č. 2 ze dne 6. června 2006 a Dodatku č. 3 ze dne 30. června 2016
(dále jen „**Dodatek**“)

Smluvní strany:

- (1) **3541 PRG s.r.o.**, se sídlem Ve svahu 482/5, Podolí, 147 00 Praha 4, IČO: 054 69 376, DIČ: CZ05469376, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn: C 263904 u Městského soudu v Praze, zastoupena Ivanou Heřmanovou, jednatelkou a Katarinou Horváthovou, jednatelkou (dále jen „**Uchazeč**“), a
- (2) **Hlavní Město Praha**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581, zastoupeno Ing. Lukášem Stránským, ředitelem odboru služeb Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „**Zadavatel**“)

(Uchazeč a Zadavatel jsou dále uváděni společně jako „**smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**smluvní strana**,“)

PREAMBULE

- (A) Dne 27. ledna 2006 byla mezi Uchazečem a Zadavatelem uzavřena *Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu č. INO/66/01/000195/2006*, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006, Dodatku č. 2 ze dne 6. června 2006 a Dodatku č. 3 ze dne 30. června 2016 (dále jen „**Smlouva**“).
- (B) S ohledem na budoucí krátkou délku trvání nájemního vztahu vyplývajícího ze Smlouvy a hospodárnost poskytování facility managementu, po zvážení ekonomických dopadů a nehospodárnosti nového zadávacího řízení na poskytování části facility managementu zajišťovaného přímo Zadavatelem, se smluvní strany rozhodly zachovat původní rozsah poskytování facility managementu Uchazečem,
- (C) Smluvní strany se proto dohodly na změně některých podmínek a přejí si odpovídajícím způsobem upravit dotčená ustanovení Smlouvy.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se smluvní strany dohodly takto:

1 Úvodní ustanovení

- 1.1** Změny a ustanovení nově obsažená v tomto Dodatku se považují za vložena do Smlouvy a jako taková upravují příslušná ustanovení Smlouvy těmito změnami dotčená.
- 1.2** S výjimkou změn vyplývajících z tohoto Dodatku zůstává Smlouva v plném rozsahu platná a účinná.
- 1.3** Pokud není výslovně uvedeno něco jiného, veškeré pojmy užívané v tomto Dodatku s velkým počátečním písmenem mají stejný význam, jaký jim byl přiřazen ve Smlouvě.

2 Změny Smlouvy

- 2.1** V článku 3 Smlouvy se mění odst. 3. 10., a to tak, že nově zní takto:

3.10 Dodávky médií do Objektu - Zadavatel je povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do Objektu (tj. elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). Veškerou administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média

dodávaná do Objektu bude povinen zajišťovat Uchazeč v rámci administrativního řízení správy Objektu při poskytování Facility managementu za podmínek uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy.

2.2 V článku 4 Smlouvy se mění odst. 4. 1., a to tak, že nově zní takto:

4.1. Rozsah poskytování Facility managementu - Uchazeč je povinen Zadavateli poskytovat Facility management v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným Smlouvou. Uchazeč se zavazuje poskytovat Facility management po celou dobu nájmu, a to minimálně v rozsahu činností uvedených v Příloze č.3 této Smlouvy.

2.3 V článku 5 Smlouvy se bez náhrady vypouští druhá věta odst. 5. 4. znějící: „*Ustanovení tohoto odstavce 5.4 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.*“

2.4 V článku 5 Smlouvy se bez náhrady vypouští druhá věta odst. 5. 5. znějící: „*Ustanovení tohoto odstavce 5.5 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.*“

2.5 Znění článku 4A Smlouvy se ruší bez náhrady.

2.6 V článku 10 Smlouvy se bez náhrady ruší sub-odst. 10. 8. 4.

3 Závěrečná ustanovení

3.1. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu tohoto Dodatku oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle článku 3. odst. 3.6. Dodatku. Smluvní strany jsou ode dne podpisu Dodatku svými projevy a jeho obsahem vázány.

3.2. Tento Dodatek byl sepsán v 8 identických stejnopisech splatností originálu, přičemž Zadavatel obdrží 6 z nich a Uchazeč obdrží 2 z nich. Předchozí věta neplatí, je-li Dodatek uzavřen v elektronické formě a opatřen uznávanými elektronickými podpisy osob oprávněných za Uchazeče a Zadavatele jednat, v takovém případě postačí jedno vyhotovení Dodatku.

3.3. Smluvní strany výslovně souhlasí tím, aby tento Dodatek byl veden v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení tohoto Dodatku, datum podpisu a text Dodatku. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě a v tomto Dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3.4. Smluvní strany berou na vědomí, že Zadavatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré skutečnosti uvedené ve Smlouvě, a v tomto Dodatku byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.

3.5. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Zadavatel potvrzuje, že uzavření tohoto Dodatku schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. [●] ze dne [●].

3.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění Dodatku v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů zajistí Zadavatel.

3.7. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tento Dodatek vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Praze dne_____ 2026

Za Uchazeče

Ivana Heřmanová
jednatelka

Katarína Horváthová
jednatelka

Za Zadavatele

Ing. Lukáš Stránský
ředitel odboru služeb MHMP

Důvodová zpráva

Tímto materiálem je předkládán ke schválení Zastupitelstvu HMP návrh na uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006 ze dne 27. ledna 2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006, Dodatku č. 2 ze dne 6. června 2006 a Dodatku č. 3 ze dne 30. června 2016 (dále jen „smlouva“), mezi společností 3541 PRG s.r.o., se sídlem Ve svahu 482/5, Podolí, 147 00 Praha 4, IČO: 054 69 376 (dále jen „uchazeč“) a hlavním městem Prahou (dále jen „zadavatel“).

Dodatkem č. 3 ze dne 30. června 2016 byl mimo jiné prodloužen nájemní vztah o 18 měsíců nad původně stanovenou délkou nájmu, tedy do 31. 03. 2028. O tuto dobu ale nebylo v plném rozsahu prodlouženo poskytování facility managementu. Důvodem pro neprodloužení vybraných činností facility managementu byla nejistota budoucího sídla úřadu. Jednou z tehdy zvažovaných a preferovaných variant bylo setrvání úřadu ve Škodově paláci. Při této variantě vycházelo nejlépe zajištění těchto služeb uzavřením dlouhodobé smlouvy přímo mezi hlavním městem Prahou a dodavatelem vybraným v zadávacím řízení. V současné době, kdy je jasné, že úřad prostory Škodova paláce po skončení platnosti smlouvy opustí se jeví uzavření nové smlouvy na poskytování vybraných služeb facility managementu naopak jako nevýhodné. Důvody jsou složitost, a tím i časová a administrativní náročnost potřebné veřejné zakázky, která by navíc nevedla k uzavření dlouhodobé smlouvy, ale naopak ke smlouvě s dobou trvání max. 18 měsíců, kdy lze oprávněně předpokládat, že nově vysoutěžená cena by byla vzhledem k inflaci a dalším okolnostem výrazně vyšší, než cena, za kterou jsou služby poskytovány dnes. Další nevýhodou změny dodavatele je v případě krátkodobého smluvního vztahu organizační náročnost a ne hospodárnost následného předání činností novému dodavateli, kdy by bylo mimo jiné nutné znovu řešit klíče, přístupy a bezpečnostní školení personálu a s tím spojené další náklady. Z uvedených důvodů navrhuje odbor služeb formou dodatku zajistit poskytování facility managementu ve stávajícím rozsahu za stávající cenu do konce trvání smluvního vztahu, tedy do konce března 2028. Uzavřením dodatku č.4 tedy nevzniknou žádné nároky na navýšení rozpočtu.

Předmětem smlouvy je pronájem objektu Škodova paláce a poskytování facility managementu, s dobou trvání smlouvy do 31. 03. 2028. S ohledem na budoucí krátkou délku trvání nájemního vztahu vyplývajícího ze smlouvy, stěhováním zaměstnanců z objektu Škodova paláce do jiného objektu a hospodárnost poskytování facility managementu, po zvážení ekonomických dopadů a ne hospodárnosti nového zadávacího řízení na poskytování části facility managementu zajišťovaného přímo zadavatelem, se smluvní strany rozhodly

zachovat původní rozsah poskytování facility managementu uchazečem, tak jak bylo sjednáno Dodatkem č. 3 ze dne 30. června 2016 na prvních 20 let nájmu. Smluvní strany se proto dohodly na změně některých podmínek a přejí si odpovídajícím způsobem upravit dodatkem č. 4 dotčená ustanovení smlouvy. Předmětným dodatkem se navrhuje prodloužení poskytování facility managementu do 31. 03. 2028.

Financování v rozpočtu bude zajištěno z běžných výdajů SLU MHMP, kap. 0901, § 6171, POL 5169, ORG 901900000000.

Přílohy:

Č. 1 – Smlouva

Č. 2 – Dodatek č. 1

Č. 3 – Dodatek č. 2

Č. 4 – Dodatek č. 3

Č. 5 – Usnesení Rady HMP č. 1248 ze dne 8.6.2026

1NO/66/01/000195/2006

Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

COPA Retail, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 22/859, 110 00 Praha 1

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 80103

jejímž jménem jedná Sebastian Georg Pawlowski, jednatel

dále též jen jako „Uchazeč“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jen jako „Zadavatel“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tuto

smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu
(dále též jen jako „Smlouva“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. **Veřejná zakázka** - Zadavatel vyhlásil otevřené zadávací řízení podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, k zadání nadlimitní veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ (dále též jen jako „Veřejná zakázka“), jejímž předmětem je nájem objektu splňujícího požadavky stanovené v zadávací dokumentaci Veřejné zakázky a zajišťování správy a údržby tohoto objektu tzv. facility management (dále jen „Facility management“). Uchazeč podal nabídku na plnění Veřejné zakázky.

Na základě výsledků otevřeného zadávacího řízení Zadavatel rozhodl o přidělení Veřejné zakázky Uchazeči.

- 1.2. **Objekt** - Uchazeč je vlastníkem budovy č.p. 35 a 41 na parcele č. 718 a 719, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 84 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město (dále též jen jako „Objekt“), a je oprávněn disponovat s Objektem v rozsahu potřebném k naplnění této Smlouvy. Objekt je blíže specifikován v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.3. **Účel smlouvy** - Účelem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností Zadavatele a Uchazeče k zajištění a dosažení následujících cílů:
 - 1.3.1. řádného předání a převzetí Objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
 - 1.3.2. oprávnění Zadavatele část Objektu podnajímt;
 - 1.3.3. řádného a nerušeného užívání Objektu Zadavatelem a případnými podnájemci v souladu s podmínkami uvedenými ve Smlouvě;
 - 1.3.4. poskytování Facility managementu v souladu s potřebami Zadavatele a případných podnájemců;
 - 1.3.5. záruk za plnění závazků Uchazeče prostřednictvím sjednání systému smluvních pokut;
 - 1.3.6. vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel mohl řádně, včas a na potřebné úrovni plnit všechny funkce v rámci jeho kompetencí, a tím aby docházelo k uspokojování oprávněných potřeb občanů s tímto souvisejících;
 - 1.3.7. vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel uspokojoval potřeby spojené s výkonem svých funkcí hospodárně, efektivně a úsporně;
 - 1.3.8. vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel mohl zefektivnit a zjednodušit řízení a kontrolu práce jeho jednotlivých pracovišť, minimalizovat časové ztráty při vzájemné fyzické komunikaci těchto pracovišť a aby tímto způsobem mohl zlepšit jejich vzájemnou spolupráci za účelem zjednodušení a zlepšení dosažitelnosti těchto pracovišť pro občany;
 - 1.3.9. vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel dosáhl úspory celkových nebytových prostor potřebných pro jeho činnost a tudíž i úspory nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor.

Článek 2.

Základní ustanovení

- 2.1. **Základní závazek Uchazeče** - Uchazeč touto Smlouvou přenechává Zadavateli do užívání Objekt za podmínek stanovených touto Smlouvou a zároveň se zavazuje k poskytování Facility managementu za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.2. **Základní závazek Zadavatele** - Zadavatel se touto Smlouvou zavazuje k úhradě nájemného a poskytování úplaty za poskytování Facility managementu, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

Článek 3.

Ustanovení o nájmu Objektu

- 3.1. **Doba nájmu a předání Objektu** - Doba nájmu se sjednává na dobu určitou v délce trvání dvaceti let a počne běžet dnem protokolárního předání Objektu Zadavateli, přičemž k protokolárnímu předání Objektu Zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě 9-ti měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy.
- 3.2. **Stav Objektu** - Uchazeč se zavazuje v souvislosti s udržováním Objektu ve smluveném stavu plnit následující povinnosti:
- 3.2.1. Uchazeč se zavazuje, že nejpozději do 9-ti měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy na své náklady zajistí, aby byl Objekt uzpůsoben tak, aby zcela splňoval parametry požadované Zadavatelem, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy, a aby byl ve stavu odpovídajícímu obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy, která obsahuje Uchazečem nabídnuté parametry Objektu. Příloha č. 2 této Smlouvy svým obsahem splňuje požadavky Zadavatele uvedené v Příloze 1. této Smlouvy. Smluvní strany zároveň v této souvislosti sjednávají, že Zadavatel je oprávněn v lhůtě 2 měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy požadovat po Uchazeči provedení úprav a konkretizací v obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy, přičemž Uchazeč se zavazuje takto Zadavatelem uplatněné požadavky akceptovat a uzavřít dodatek k této Smlouvě, kterým bude obsah Přílohy č. 2 této Smlouvy odpovídajícím způsobem upraven a konkretizován. V rámci výkonu tohoto svého oprávnění je Zadavatel oprávněn uplatňovat po Uchazeči provedení pouze takových úprav a konkretizací, které ve svém důsledku nepovedou ke stavebně-technickému řešení, které by bylo objektivně podstatně nákladnější než stavebně-technické řešení vyplývající z Přílohy č. 2 této Smlouvy ve znění ke dni nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany v této souvislosti deklarují, že předpokládají, že případné požadavky Zadavatele na úpravy a konkretizace v obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy se budou týkat zejména způsobu rozmístění jednotlivých prostor v Objektu, a to zejména pokud jde o přízemní podlaží Objektu a další prostory v Objektu určené k přístupu veřejnosti.
- 3.2.2. Uchazeč se zavazuje zajistit, aby Objekt po celou dobu nájmu splňoval veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, požárními, bezpečnostními a technickými normami.
- 3.2.3. Uchazeč se zavazuje zajistit, aby Objekt po celou dobu nájmu umožňoval umístění obslužných prostor (tj. zejména sociálního zázemí, kuchyněk apod.), a to v rozsahu odpovídajícím standardům obvyklým pro administrativní prostory.
- 3.3. **Podnájem Objektu** - Uchazeč se zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu byl jediným nájemcem Objektu pouze Zadavatel. V případě, že Zadavatel nevyužije část Objektu pro vlastní účely, bude oprávněn podnajmout tuto část třetím osobám, jejichž volba bude výlučným právem Zadavatele. Uchazeč bude povinen udělit Zadavateli za tímto účelem případně potřebné souhlasy. Uchazeč bude oprávněn udělení takovýchto souhlasů odmítnout pouze tehdy, budou-li mu v jejich udělení bránit závažné okolnosti a zároveň, nebude-li možné po Uchazeči udělení takovýchto souhlasů rozumně a spravedlivě požadovat.

- 3.4. **Změna v osobě vlastníka Objektu** - Dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu, vstoupí nabyvatel do právního postavení Uchazeče a Zadavatel bude oprávněn zprostit se svých závazků vůči Uchazeči, jakmile mu bude změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.
- 3.5. **Kontrola Objektu** - V souvislosti s kontrolou Objektu smluvní strany sjednávají následující práva a povinnosti:
- 3.5.1. Uchazeč je oprávněn vstoupit do Objektu za účelem kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, a to kdykoliv během úředních hodin Zadavatele a bez předchozího oznámení. Toto své právo je Uchazeč oprávněn uplatnit ve vztahu k veřejně přístupným částem Objektu.
- 3.5.2. Za účelem kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, je Uchazeč oprávněn vstoupit též do neveřejně přístupných částí Objektu, a to zejména pokud jde o jednotlivé administrativní prostory, zasedací místnosti/jednací prostory, stravovací prostory, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro přepážkovou činnost, prostory pro archivaci, prostory pro umístění informačních technologií, zázemí pro ostatní pracovní místa, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro podatelnu a technologické a provozní zázemí Objektu, avšak pouze v pracovní dny v rozmezí od 9.00 hodin do 15.00 hodin, a to jen po předchozím písemném oznámení doručeném Zadavateli nejméně sedm pracovních dnů před předpokládaným vstupem do těchto částí Objektu.
- 3.5.3. Uchazeč je oprávněn uplatnit své právo na vstup do Objektu pouze v rozsahu nezbytně nutném k provedení kontroly, přičemž je povinen při výkonu tohoto svého práva v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy Zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností Zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály.
- 3.5.4. Zadavatel je povinen umožnit Uchazeči vstup do Objektu za účelem provedení kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, a to pouze za podmínek uvedených v sub-odst. 3.5.1. až 3.5.3. této Smlouvy.
- 3.6. **Pojištění Objektu** - Uchazeč se zavazuje mít po celou dobu nájmu platně a účinně sjednáno pojištění Objektu za obvyklých pojistných podmínek, přičemž maximální výše pojistného plnění sjednaného Uchazečem pro jednu pojistnou událost musí být stanovena tak, aby pokrývala uvedení Objektu případně poškozeného v důsledku jakékoliv případné pojistné události do původního stavu.
- 3.7. **Opravy Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání** - Smluvní strany v souvislosti s opravami a udržováním Objektu sjednávají následující práva a povinnosti:
- 3.7.1. Uchazeč je povinen přenechat Objekt Zadavateli k užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu Objekt svým nákladem udržovat.
- 3.7.2. Zadavatel je povinen oznamovat Uchazeči bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má Uchazeč provést za účelem odstranění případných vad Objektu. Při porušení této povinnosti Zadavatel odpovídá za škodu tím způsobenou a nebude moci uplatnit nároky, které by mu jinak příslušely

- pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Objekt pro jeho vady, jež nebyly včas Uchazeči oznámeny.
- 3.7.3. Zadavatel je povinen snášet omezení v užívání Objektu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou.
- 3.7.4. Uchazeč je povinen při zajišťování a provádění oprav Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy Zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností Zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály.
- 3.7.5. Nesplní-li Uchazeč řádně a včas svoji povinnost udržovat Objekt ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti na vlastní náklady a bez předchozího souhlasu Uchazeče. Zadavatel je oprávněn požadovat po Uchazeči náhradu takto vynaložených nákladů.
- 3.8. **Stavební úpravy Objektu** - Ohledně provádění stavebních úprav Objektu smluvní strany sjednávají následující práva a povinnosti:
- 3.8.1. Stavební úpravy vnitřních i vnějších částí Objektu je Zadavatel oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Uchazeče, pokud Smlouva nestanoví jinak.
- 3.8.2. Úhradu nákladů spojených s provedením stavebních úprav dle sub-odst. 3.8.1. této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat jen v případě, že se k tomu Uchazeč předem písemně zaváže. Jinak je Zadavatel oprávněn požadovat úhradu nákladů na jím provedené stavební úpravy až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Objektu.
- 3.8.3. Dá-li Uchazeč souhlas se stavební úpravou Objektu, ale nezaváže se k úhradě nákladů na její provedení, bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku provedené stavební úpravy.
- 3.8.4. Zadavatel je oprávněn provést i bez předchozího souhlasu Uchazeče takové stavební úpravy vnitřních či vnějších částí Objektu, jejichž včasné provedení Uchazeč nezajistí ani na základě písemné výzvy Zadavatele a zároveň jejichž včasné provedení je nezbytně nutné buď k udržení Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou a/nebo k udržení funkčnosti všech parametrů Objektu požadovaných Zadavatelem v Příloze č. 1 této Smlouvy a všech parametrů Objektu nabízených Uchazečem v Příloze č. 2 této Smlouvy. V takovémto případě smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 667 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. I v tomto případě bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku takto provedené stavební úpravy.
- 3.9. **Vrácení a vyklizení Objektu** - Zadavatel má povinnost vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt za následujících podmínek:

- 3.9.1. Skončí-li nájem, je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou.
- 3.9.2. V případě předčasného ukončení nájmu je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou nejpozději ve lhůtě tří měsíců od okamžiku předčasného skončení nájmu.
- 3.9.3. V případě ukončení nájmu v důsledku uplynutí sjednané doby nájmu je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce po uplynutí doby nájmu.
- 3.10. **Dodávky médií do Objektu** - Zadavatel je povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do Objektu (tj. elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). Veškerou administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do Objektu bude povinen zajišťovat Uchazeč v rámci administrativního řízení správy Objektu při poskytování Facility managementu za podmínek uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy.
- 3.11. **Oprávnění užívat Objekt** - Zadavatel je oprávněn užívat Objekt za podmínek stanovených ve Smlouvě.

Článek 4.

Ustanovení o poskytování Facility managementu

- 4.1. **Rozsah poskytování Facility managementu** - Facility management je Uchazeč povinen Zadavateli poskytovat v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným Smlouvou. Uchazeč se zavazuje poskytovat Facility management po celou dobu nájmu, a to minimálně v rozsahu činností uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy.
- 4.2. **Povinnosti Uchazeče při poskytování Facility managementu** - V rámci činností souvisejících s poskytováním Facility managementu se Uchazeč zavazuje k plnění následujících povinností:
 - 4.2.1. Uchazeč je povinen poskytovat Facility management s odbornou péčí a je povinen řádně a včas plnit veškeré povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy upravujícími problematiku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
 - 4.2.2. Uchazeč je povinen poskytovat Facility management na svůj náklad a své nebezpečí s přihlédnutím k pokynům Zadavatele, k věcným a časovým potřebám Zadavatele a dále s přihlédnutím k povaze příslušné činnosti v rámci poskytování Facility managementu.
 - 4.2.3. Uchazeč je povinen poskytovat Facility management takovým způsobem, aby nebylo ohroženo nebo znemožněno hospodárné nakládání s majetkem Zadavatele.
 - 4.2.4. Uchazeč je povinen poskytovat Facility management takovým způsobem, aby nedocházelo k nedůvodnému přerušení nebo omezení běžného provozu na straně Zadavatele a případných podnájemců a aby byly respektovány obecně závazné právní předpisy a případná vyjádření veřejnoprávních orgánů.
 - 4.2.5. Uchazeč nebo třetí osoby jím pověřené k poskytování Facility managementu jsou povinni na svůj náklad opatřovat věci potřebné

nebo určené k poskytování Facility managementu (např. nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky). Dodávky náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení nejsou předmětem plnění této Smlouvy.

- 4.3. **Poskytování Facility managementu třetími osobami** - Uchazeč je oprávněn pověřit poskytováním Facility managementu třetí osoby, přičemž je povinen dbát i v těchto případech především o kvalitu a stabilitu poskytování Facility managementu a v této souvislosti odpovídá Zadavateli, jako by tyto činnosti vykonával sám.
- 4.4. **Nebezpečí škody při poskytování Facility managementu** - Uchazeč nese nebezpečí škody na věcech, které jsou v rámci poskytování Facility managementu používány, i na věcech, které jsou předmětem těchto činností.
- 4.5. **Pokyny Zadavatele při provádění Facility managementu** - Uchazeč je povinen při poskytování Facility managementu plnit písemné pokyny Zadavatele, přitom však je povinen upozornit Zadavatele na nevhodnost jím udělených pokynů ke způsobu provádění těchto činností nebo na nevhodnou povahu jím poskytnutých věcí, jestliže tuto nevhodnost je schopen zjistit při vynaložení odborné péče. Uchazeč je povinen pokyny Zadavatele splnit vždy, bude-li na tom Zadavatel trvat i přes jeho upozornění.
- 4.6. **Překážky při poskytování Facility managementu** - Zjistí-li Uchazeč při poskytování Facility managementu zjevné nebo skryté překážky, které se týkají věci nebo činnosti, jež je předmětem plnění jeho povinnosti, přičemž tyto překážky znemožní provedení příslušné činnosti dohodnutým způsobem, je povinen o tom Zadavatele bezodkladně vyrozumět a navrhnout mu jiný způsob provedení příslušné činnosti, která je předmětem jeho závazku. Do dosažení dohody ohledně jiného způsobu poskytování Facility managementu se Zadavatelem je Uchazeč oprávněn příslušnou činnost přerušit jen tehdy, nebude-li to v rozporu s účelem této činnosti nebo oprávněnými zájmy Zadavatele. Zadavatel je oprávněn uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti neakceptovat, shledá-li, že překážky v řádném provedení příslušné činnosti nejsou dány nebo již pominuly anebo bude-li Uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti nevhodný či jinak nevyhovující (zejména nebude-li odpovídat potřebám a oprávněným zájmům Zadavatele).
- 4.7. **Vzájemná součinnost při poskytování Facility managementu** - Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost při poskytování Facility managementu, a za tímto účelem si sjednávají následující práva a povinnosti:
- 4.7.1. Při poskytování Facility managementu jsou Zadavatel i Uchazeč povinni si vzájemně poskytovat veškerou součinnost nezbytnou k řádnému provádění Facility managementu.
- 4.7.2. Zadavatel a Uchazeč jsou zejména povinni vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků vyplývajících z poskytování Facility managementu, a to informace úplné, pravdivé a včasné.
- 4.7.3. Bude-li při poskytování Facility managementu zapotřebí předání nebo převzetí určité věci, Zadavatel i Uchazeč jsou povinni takovou věc řádně předat/převzít a vydat o tom druhé straně písemné potvrzení.

- 4.7.4. Bude-li v rámci poskytování Facility managementu zapotřebí udělení plné moci Uchazeči ze strany Zadavatele, Zadavatel tuto plnou moc Uchazeči udělí v rozsahu, v jakém je zmocnění Uchazeče zapotřebí k řádnému plnění jeho závazků při poskytování Facility managementu.

Článek 5.

Nájemné, úplata a platební podmínky

- 5.1. **Celková cena za splnění předmětu Smlouvy** - Celková cena za splnění předmětu Smlouvy (tj. nájemné za nájem Objektu dle odst. 5.2. této Smlouvy a úplata za poskytování Facility managementu dle odst. 5.4. této Smlouvy) je sjednána v následující výši:
- 5.1.1. Celková cena bez DPH: 4.020.000.000,- Kč (slovy: čtyřmiliardydvacet milionů korun českých);
- 5.1.2. DPH (5 %): 0,- Kč (slovy: nula korun českých);
- 5.1.3. DPH (19 %): 763.800.000,- Kč (slovy: sedmsetšedesátřímilionyosmsettisíc korun českých);
- 5.1.4. Celková cena včetně DPH: **4.783.800.000,- Kč** (slovy: čtyřmiliardy sedmsetosmdesátřímilionyosmsettisíc korun českých).
- Celková cena za splnění předmětu Smlouvy odpovídá celkové výši nabídkové ceny uvedené Uchazečem v nabídce na plnění Veřejné zakázky.
- 5.2. **Celková výše nájemného** - Smluvní strany sjednávají nájemné za celou dobu trvání nájmu Objektu v této výši:
- 5.2.1. Celková výše nájemného bez DPH: 3.440.000.000,- Kč (slovy: třímiliardyčtyřistačtyřicetmilionů korun českých);
- 5.2.2. DPH (5 %): 0,- Kč (slovy: nula korun českých);
- 5.2.3. DPH (19 %): 653.600.000,- Kč (slovy: šestsetpadesátřímilionyšestsettisíc korun českých);
- 5.2.4. Celková výše nájemného včetně DPH: **4.093.600.000,- Kč** (slovy: čtyřmiliardydevadesátřímilionyšestsettisíc korun českých).
- 5.3. **Výše čtvrtletní splátky nájemného** - Výše čtvrtletní splátky nájemného je stanovena takto:
- 5.3.1. Čtvrtletní splátka nájemného bez DPH: 43.000.000,- Kč (slovy: čtyřicetřímiliony korun českých);
- 5.3.2. DPH (5 %): 0,- Kč (slovy: nula korun českých);
- 5.3.3. DPH (19 %): 8.170.000,- Kč (slovy: osmmilionůjedenstosedmdesátisíc korun českých);
- 5.3.4. Čtvrtletní splátka nájemného včetně DPH: **51.170.000,- Kč** (slovy: padesátjedenmilionjedenstosedmdesátisíc korun českých).
- 5.4. **Celková výše úplaty za poskytování Facility managementu** - Smluvní strany sjednávají úplatu za poskytování Facility managementu za celou dobu trvání nájmu Objektu v této výši:
- 5.4.1. Celková výše úplaty bez DPH: 580.000.000,- Kč (slovy: pětsetosmdesátmilionů korun českých);
- 5.4.2. DPH (5 %): 0,- Kč (slovy: nula korun českých);
- 5.4.3. DPH (19 %): 110.200.000,- Kč (slovy: jednosedmsetmilionůdvěstětisíc korun českých);
- 5.4.4. Celková výše úplaty včetně DPH: **690.200.000,- Kč** (slovy: šestsetdevadesátmilionůdvěstětisíc korun českých).

- 5.5. **Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu** - Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu je stanovena takto:
- 5.5.1. Čtvrtletní splátka úplaty bez DPH: 7.250.000,- Kč (slovy: sedmmilionůdvěstěpadesáttisíc korun českých);
 - 5.5.2. DPH (5 %): 0,- Kč (slovy: nula korun českých);
 - 5.5.3. DPH(19%): 1.377.500,- Kč (slovy: jedenmiliontřístasedmdesátsedmtisíc pětset korun českých);
 - 5.5.4. Čtvrtletní splátka úplaty včetně DPH: **8.627.500,- Kč** (slovy: osmmilionůšestsetdvacetsedmtisíc pětset korun českých).
- 5.6. **Společná ustanovení o platebních podmínkách**
- 5.6.1. Nájemné a úplata budou hrazeny od okamžiku protokolárního předání Objektu Zadavateli čtvrtletně zpětně, a to vždy do konce prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí.
 - 5.6.2. Nájemné a úplata budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet Uchazeče, a to na základě faktur – daňových dokladů vystavovaných Uchazečem, které musí být Zadavateli doručeny vždy alespoň 21 dnů před datem splatnosti příslušné faktury – daňového dokladu. Zadavatel není povinen poskytovat zálohy.
 - 5.6.3. Faktura – daňový doklad vystavená Uchazečem bude vždy obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že faktura – daňový doklad doručená Zadavateli nebude obsahovat některou z předepsaných náležitostí, je Zadavatel oprávněn vrátit takovouto fakturu – daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené či doplněné faktury – daňového dokladu.
 - 5.6.4. Uchazeč bude oprávněn vystavit buď jedinou fakturu, v jejímž rámci budou nájemné a úplata za poskytování Facility managementu uvedeny odděleně, anebo faktury dvě, jednu za nájem a druhou za poskytování Facility managementu.
 - 5.6.5. Za kalendářní čtvrtletí, v němž běžela doba nájmu pouze částečně (tj. případně za první čtvrtletí doby nájmu a za poslední čtvrtletí doby nájmu) budou nájemné a úplata hrazeny poměrně, a to pouze za tu část čtvrtletí, po kterou doba nájmu běžela.
 - 5.6.6. DPH se pro účely Smlouvy rozumí peněžní částka, jejíž výše odpovídá výši daně z přidané hodnoty vypočtené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. DPH je ve Smlouvě uvedena ve výši platné ke dni podání nabídky Uchazečem.
- 5.7. **Podmínky pro překročení celkové ceny za splnění předmětu Smlouvy** - Celková cena za splnění předmětu Smlouvy podle odst. 5.1. této Smlouvy je stanovena jako nejvýše přípustná, kterou není možné překročit, s výjimkou případů uvedených v tomto ustanovení Smlouvy. Celková cena za splnění předmětu Smlouvy v sobě zahrnuje veškeré náklady, jejichž vynaložení uchazeč předpokládá při plnění povinností dle této Smlouvy.
- 5.7.1. Celkovou cenu za splnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může

k navýšení dojit k 1. dubnu 2007. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců.

- 5.7.2. Celkovou cenu za splnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši nabídkové ceny, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH.

5.8. Neplacení nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu Zadavatelem - Zadavatel nebude povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu za následujících podmínek:

- 5.8.1. Nebude-li Zadavatel moci pro vady Objektu, které nezpůsobil, užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě, nebude Zadavatel povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu. Uchazeč si však v takovém případě bude muset započíst náklad, který takto ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že Zadavatel nemohl užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě.

- 5.8.2. Nebude-li Zadavatel moci užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě, v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. této Smlouvy, nebude Zadavatel povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu.

- 5.8.3. Právo na neplacení nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu musí být Zadavatelem uplatněno u Uchazeče bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím

5.9. Sleva z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu - Zadavatel má nárok na slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu za následujících podmínek:

- 5.9.1. Bude-li Zadavatel moci užívat Objekt pro vady, které nezpůsobil, pouze omezeně, bude mít Zadavatel nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu. Uchazeč si však v takovém případě bude muset započíst náklad, který takto ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že Zadavatel užíval Objekt jen omezeně.

- 5.9.2. Nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu vznikne Zadavateli i tehdy, bude-li moci užívat Objekt pouze omezeně, v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. této Smlouvy.

- 5.9.3. Právo na poskytnutí slevy z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu musí být Zadavatelem uplatněno u Uchazeče bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.

Článek 6.

Nakládání s Objektem

- 6.1. Přednostní právo Zadavatele na odkoupení Objektu** - V případě, že se Uchazeč rozhodne kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy Objekt prodat, je povinen oslovit přednostně Zadavatele a nabídnout mu Objekt ke koupi za cenu

v dané době a v daném místě obvyklou, přičemž tato cena nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Tato povinnost Uchazeče bude řádně splněna jen tehdy, bude-li jeho nabídka učiněna ve formě předložení návrhu kupní smlouvy nejméně v šesti stejnopisech, přičemž takový návrh bude obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu kupní smlouvy, bude dostatečně určitý a srozumitelný, bude učiněn vážně a svobodně a bude v něm uvedena lhůta pro jeho akceptaci ne kratší než 90 dní ode dne jeho doručení. Zadavatel je oprávněn takový návrh neakceptovat.

6.2. **Povinnost uzavření kupní smlouvy na Objekt** - Uchazeč je povinen uzavřít se Zadavatelem kdykoliv v průběhu pěti let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na Objekt, a to na základě písemné výzvy Zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje a nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Zadavatel je oprávněn takovou výzvu učinit kdykoliv v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a Uchazeč je povinen splnit tuto povinnost nejpozději do šesti měsíců od okamžiku doručení takové výzvy. Zadavatel je oprávněn toto své právo nevyužít. Smluvní strany činí nesporným, že tato povinnost Uchazeče má povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dle ustanovení § 289 až 292 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž řádně splněna bude jediné tehdy, bude-li Objekt v okamžiku uzavření kupní smlouvy prost jakýchkoli právních zatížení věcnými právy třetích osob, a to zejména zástavním právem anebo právem odpovídajícím věcnému břemenu, a zároveň nebude-li Objekt předmětem exekuce, dražby či výkonu rozhodnutí.

6.3. **Postup při uzavírání kupní smlouvy** - Při uzavírání kupní smlouvy dle ustanovení odst. 6.2. a 6.3. této Smlouvy bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy upravujícími v době uzavření kupní smlouvy zadávání veřejných zakázek. Budou-li takové právní předpisy vyžadovat obligatorní absolvování jakéhokoliv soutěžního řízení, bude povinnost Uchazeče podle ustanovení odst. 6.2. a 6.3. této Smlouvy splněna i jen tím, když řádně a včas učiní platnou a účinnou nabídku v rámci takového soutěžního řízení včetně splnění všech s tím případně spojených povinností a bude v rámci takového soutěžního řízení řádně pokračovat.

Článek 7.

Sankční ustanovení

7.1. **Smluvní pokuty** - Smluvní strany si pro případ porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy sjednávají následující smluvní pokuty:

7.1.1. smluvní pokuta pro případ nedodržení stanovené lhůty pro předání Objektu Zadavateli podle odst. 3.1. této Smlouvy ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilion korun českých), a to za každý den prodlení;

7.1.2. smluvní pokuta pro případ závažného porušení povinnosti Uchazeče ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;

7.1.3. smluvní pokuta pro případ méně závažného porušení povinnosti Uchazeče ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;

- 7.1.4. smluvní pokuta pro případ porušení povinnosti Uchazeče dle ustanovení odst. 6.2. nebo odst. 6.3. této Smlouvy ve výši 100.000.000,- Kč (slovy: jednostomilionů korun českých), a to za každý jeden případ, kdy z důvodů na straně Uchazeče nedojde k včasnému a řádnému uzavření kupní smlouvy přesto, že Uchazeč bude k uzavření kupní smlouvy ve smyslu ustanovení odst. 6.2. nebo odst. 6.3. této Smlouvy povinen.
- 7.1.5. smluvní pokuta pro případ nesplnění informační povinnosti Uchazeče podle ustanovení odst. 8.1. Smlouvy ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých), a to za každý jednotlivý případ nesplnění této povinnosti.
- 7.2. **Společná ustanovení o smluvních pokutách**
 - 7.2.1. Porušení povinnosti bude pro účely uplatnění nároku na smluvní pokutu považováno za závažné, jestliže Uchazeč věděl v době uzavření Smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu Smlouvy, který vyplývá z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla Smlouva uzavřena, že porušení povinnosti zbaví Zadavatele prospěchu, který oprávněně očekával, a zároveň bude-li ekonomická hodnota tohoto prospěchu adekvátní či vyšší ve vztahu ke stanovené výši smluvní pokuty. V pochybnostech se bude mít za to, že porušení smlouvy je méně závažné.
 - 7.2.2. Nárok na zaplacení smluvní pokuty Zadavateli nevznikne tehdy, jestliže k porušení povinnosti Uchazečem došlo v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. této Smlouvy.
 - 7.2.3. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne povinnost Uchazeče splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou, a Uchazeč tak bude i nadále povinen ke splnění takovéto povinnosti.
 - 7.2.4. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne právo Zadavatele na náhradu škody vzniklé Zadavateli v důsledku porušení povinnosti Uchazečem, a to ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.
 - 7.2.5. Zadavatel nebude oprávněn za totéž porušení smluvní povinnosti uplatnit zároveň více než jednu smluvní pokutu. Zadavatel bude oprávněn požadovat smluvní pokutu, která je stanovena za každý den prodlení, jen za dobu ode dne porušení příslušné povinnosti do dne, kdy došlo k jejímu splnění, nejpozději však do dne, kdy dojde k ukončení Smlouvy.
- 7.3. **Náhrada škody** - Poruší-li Uchazeč jakoukoliv svoji povinnost vyplývající z této Smlouvy, je povinen nahradit škodu tím způsobenou Zadavateli za podmínek stanovených v ustanovení § 373 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.4. **Odpovědnost za vady** - Smluvní strany sjednávají následující podmínky odpovědnosti za vady:
 - 7.4.1. Uchazeč odpovídá za vady při plnění svých povinností souvisejících s poskytováním Facility managementu podle ustanovení § 560 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
 - 7.4.2. Uchazeč odpovídá za věcné i právní vady plnění. Uchazeč je povinen plněním nepoškodovat práva třetích osob a je povinen zajistit, aby případná vlastnická práva a práva užití plnění převedená na Zadavatele byla prosta

- jakýchkoliv práv třetích osob, která by taková vlastnická práva nebo práva užití omezovala.
- 7.4.3. Případné vady plnění je Uchazeč povinen odstranit bez zbytečného odkladu poté, co tyto vady plnění sám zjistil, nebo poté, co mu byly Zadavatelem vytknuty.
- 7.4.4. Zadavatel je oprávněn provádět pravidelné i namátkové kontroly plnění povinností Uchazeče v rámci provádění jednotlivých činností Facility managementu.
- 7.4.5. Zjistí-li Zadavatel, že některá z činností Facility managementu je Uchazečem prováděna v rozporu s jeho povinnostmi, a tedy takto zjistí vady plnění, bude Zadavatel oprávněn požádat písemně Uchazeče o zjednání nápravy, tj. odstranění vad plnění. Zadavatel bude povinen uvést, jakou vadu plnění vůči Uchazeči uplatňuje a v jaké lhůtě požaduje její odstranění. Neodstraní-li Uchazeč tyto vady plnění ani v přiměřené dodatečné lhůtě k tomu Zadavatelem určené s přihlédnutím k charakteru a rozsahu vad plnění, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. Smlouvy, a tedy nesplní svoji povinnost poskytovat řádně všechny služby Facility managementu, bude Zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti Uchazeče, tj. odstranit vady plnění sám nebo prostřednictvím třetí odborně způsobilé osoby na náklady Uchazeče, a to i bez jeho předchozího souhlasu.
- 7.4.6. Uchazeč nenese odpovědnost za vady plnění vzniklé zaviněním Zadavatele nebo případných podnájemců a za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu Zadavatelem, jestliže Uchazeč na nevhodnost těchto pokynů upozornil a Zadavatel na jejich dodržení trval nebo jestliže Uchazeč tuto nevhodnost nemohl zjistit.

Článek 8.

Zvláštní ustanovení

- 8.1. **Informační povinnost Uchazeče** - Uchazeč je povinen v průběhu trvání Smlouvy informovat Zadavatele o všech podstatných změnách týkajících se jeho vlastnické struktury oproti stavu dle čestného prohlášení, jež bylo součástí nabídky Uchazeče na plnění Veřejné zakázky. Za podstatnou změnu se pro tento účel považuje zejména změna v osobě ovládající Uchazeče, prodej podniku anebo jeho části, fúze, sloučení, přeměna nebo rozdělení, a to vše ve smyslu zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2. **Postoupení práv** - Uchazeč není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele převést na třetí osobu jakoukoli pohledávku za Zadavatelem vzniklou na základě Smlouvy. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčí se dobrým mravům.
- 8.3. **Započtení** - Smluvní strany si ohledně možnosti započtení pohledávek vzniklých na základě Smlouvy sjednávají následující práva a povinnosti:
- 8.3.1. Uchazeč není oprávněn jednostranně započíst žádnou svoji pohledávku za Zadavatelem vzniklou na základě Smlouvy. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčí se dobrým mravům.

8.3.2. Zadavatel je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky za Uchazečem oproti splatným pohledávkám Uchazeče za Zadavatelem vzniklým na základě Smlouvy.

8.4. **Případy vyšší moci** - Za případ vyšší moci se pro účely Smlouvy rozumí událost vylučující odpovědnost podle ustanovení § 374 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře nebo jiné působení přírodních živlů, stávky, uzavření podniků nebo jiné kroky v rámci průmyslových odvětví nebo mimořádné spory mezi zaměstnavatelem a odborovými orgány, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohybujícími se nadzvukovou rychlostí, a to vše při splnění těchto předpokladů:

8.4.1. událost nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění povinnosti,

8.4.2. nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a

8.4.3. nelze rozumně předpokládat, že v době uzavření Smlouvy povinná strana vznik této události předvíдалa.

8.5. **Kontrola plnění Smlouvy, udělování souhlasů** - Zadavatel zmocňuje ředitele Magistrátu hlavního města Prahy k provádění průběžné kontroly řádného plnění všech povinností Uchazeče vyplývajících z této Smlouvy, k jednáním s Uchazečem ohledně případné úpravy smluvních podmínek, k uzavírání dodatků k této Smlouvě dle odst. 10.6. této Smlouvy a k udělování souhlasů k takovým úkonům Uchazeče, u nichž je touto Smlouvou požadováno předchozí udělení souhlasu Zadavatelem.

Článek 9.

Ustanovení o vzniku a zániku Smlouvy

9.1. **Platnost a účinnost Smlouvy** - Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.

9.2. **Doba trvání Smlouvy** - Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, která počíná běžet okamžikem nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy a končí uplynutím dvaceti let ode dne počátku běhu doby nájmu.

9.3. **Dohoda o ukončení Smlouvy** - Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky ukončení Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.

9.4. **Výpověď Smlouvy** - Smlouvu lze vypovědět pouze za následujících podmínek:

9.4.1. Zadavatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu. Zadavatel je oprávněn podat v takovémto případě výpověď nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví

Objektu prokazatelně dozví. Po uplynutí této lhůty nebude Zadavatel oprávněn Smlouvu z důvodu změny vlastnictví k Objektu vypovědět. Výpovědní lhůta pro tento případ činí jeden rok, přičemž počne běžet dnem doručení výpovědi vlastníkovu Objektu. Výpověď Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle vypovědět Smlouvu musí být Uchazeči doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

9.4.2. Uchazeč není oprávněn Smlouvu vypovědět.

9.5. **Odstoupení od Smlouvy** - Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od této Smlouvy pouze při splnění následujících podmínek:

9.5.1. Zadavatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy v těchto jednotlivých případech:

- a) byl-li Objekt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání;
- b) stane-li se Objekt během doby nájmu, aniž by to Zadavatel způsobil porušením svých povinností, nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
- c) stane-li se Objekt neupotřebitelným;
- d) bude-li odstraněna taková část Objektu, že by tím byl zmařen účel Smlouvy;
- e) budou-li prostory v Objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné;
- f) na majetek Uchazeče bude prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení takového konkursu bude zamítnut pro nedostatek majetku;
- g) Uchazeč podá návrh na vyrovnání;
- h) Uchazeč vstoupí do likvidace;
- i) bude-li Uchazeč v prodlení se splněním své povinnosti, které bude znamenat podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, a to i přesto, že na toto prodlení byl Zadavatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
- j) pozbude-li Uchazeč jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle Smlouvy zavázal.

9.5.2. Uchazeč je oprávněn odstoupit od Smlouvy pouze v těchto případech:

- a) bude-li Zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat Objekt nebo bude-li trpět užíváním Objektu takovým způsobem, že Uchazeči bude vznikat škoda nebo že mu bude hrozit značná škoda;
- b) jestliže Zadavatel, ač upomenut, nezaplatí splatné nájemné anebo úplatu ani do splatnosti dalšího nájemného, resp. úplaty.

9.5.3. Každé odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle odstoupit od Smlouvy musí být druhé smluvní straně doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

9.5.4. Účinky každého odstoupení od Smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od Smlouvy druhé smluvní straně.

9.5.5. Odstoupení od Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut.

9.5.6. V případě odstoupení od Smlouvy nemají smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od Smlouvy. V této souvislosti smluvní strany vylučují použití ustanovení § 351 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na právní vztahy vyplývající ze Smlouvy.

Článek 10.**Závěrečná ustanovení**

- 10.1. **Řídící právní předpisy** - Právní vztahy vyplývající ze Smlouvy, které souvisejí s nájmem Objektu, se řídí právní úpravou nájemní smlouvy dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Právní vztahy vyplývající ze Smlouvy, které souvisejí s poskytováním Facility managementu se řídí právní úpravou smlouvy o dílo dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. V ostatních částech se Smlouva řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.2. **Rozhodování sporů** - Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3. **Doručování** - Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti se Smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresáti nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresáti formou doporučeného psaní odeslaného prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Nebude-li adresát písemnosti doručované prostřednictvím doporučeného psaní při jejím doručování poštovním doručovatelem zastižen, účinky doručení nastávají okamžikem, kdy se poštovní doručovatel o doručení poprvé pokusil za předpokladu, že písemnost byla poté v souladu s platnými poštovními podmínkami uložena a adresát si ji přesto ve stanovené lhůtě nevyzvedl. Odepře-li adresát, popřípadě osoba za adresáta oprávněná k převzetí písemnosti, bezdůvodně od odesílatele nebo od odesílatelem pověřeného provozovatele poštovních služeb nebo od poštovního doručovatele písemnost přijmout, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem odepření jejího přijetí. Nepodaří-li se písemnost doručovanou prostřednictvím doporučeného psaní adresáti doručit proto, že se adresát v místě doručení nezdržuje, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem vrácení nedoručené písemnosti jejímu odesílateli. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Smlouvy obdobně.
- 10.4. **Zveřejnění Smlouvy** - Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselné označení Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují,



že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

- 10.5. **Součinnost** - Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.
- 10.6. **Změny Smlouvy** - Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna Smlouvy bude účinná k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna Smlouvy bude účinná ke dni uzavření takovéto dohody. Při uzavírání takovéto dohody budou respektovány veškeré limity vyplývající ze zákonné úpravy zadávání veřejných zakázek.
- 10.7. **Počet stejnopisů** - Tato Smlouva je vyhotovena v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.
- 10.8. **Přílohy** - Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto její přílohy:
- 10.8.1. Příloha č. 1 – Požadované parametry Objektu stanovené Zadavatelem;
 - 10.8.2. Příloha č. 2 – Uchazečem nabídnuté parametry Objektu - specifikace Objektu;
 - 10.8.3. Příloha č. 3 – Rozsah činností Facility managementu dle Specifikace požadovaného rozsahu HMP
- 10.9. **Okolnosti uzavření Smlouvy** - Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v této Smlouvě při jednáních o uzavření této Smlouvy použily poprvé společně.

V Praze dne 27. ledna 2006

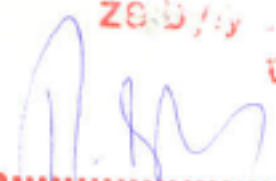

COPA Retail, s.r.o.
Sebastian Georg Pawlowski
jednatel

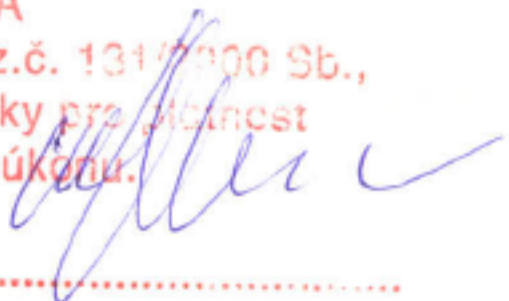
V Praze dne 27. ledna 2006


Hlavní město Praha
Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy

DOLOŽKA

Potvrzuji, že ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tento právního úkonu.


Mgr. Rudolf Blažek


JUDr. František Hoffman

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 30 -01- 2006

Ověření – legalizace
Běžné číslo ověřovací knihy: O 31/2006

Ověřuji, že Leopold Grotz Paulovich

nas. 27/04/1962, ženski

Мед. 1-полк НКВД, Павлов 890/4

je ta totožnost byla zjištěna z úředního průkazu, toto
je ta osoba, která byla vstoupila do podniku.

listinu přede mnou vlastnoručně podepsal/a.
V Praze dne

V Praze dne 15/06/2006

no průkazu, toto
sels/a. *penal razst na H 25*
konit a neobsepta' 290/00000'

[Handwritten signature in blue ink]



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy

Pořadové číslo legalizace: 5501 /2006

~~Vlastnoručně podepsal~~*-uznal podpis na listině za vlastní*

Ing. Martin Trnka, 8.3.1968 Praha 6

Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu*-~~adresa místa pobytu na území ČR*~~,

~~adresa bydliště mimo území ČR*~~: **Praha 5, Lamačova 826/13**

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,

uvedené v této ověřovací doložce : OP: 102765237

V Praze 1 dne: 8.6.2006



Renata Němcová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* Nehodící se, škrtněte



POŽADOVANÉ PARAMETRY OBJEKTU

Objekt nabízený Uchazečem Zadavateli musí nejpozději do 9 měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy splňovat veškeré níže uvedené parametry stanovené Zadavatelem:

I. Administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet administrativní prostory, které umožní umístění níže uvedeného počtu pracovních míst rozdělených do jednotlivých skupin. Údaje o minimální požadované výměře čisté podlahové plochy pro jedno pracovní místo (pracovníka) jsou v členění dle jednotlivých skupin pracovníků uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ředitel	Vedoucí pracovník	Sekretariát	Administrativní pracovník
Celkový počet pracovních míst ve skupině	26	102	102	996
Čistá podlahová plocha na jedno pracovní místo (m ²)	28,8	18,6	14,4	9,1

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby chodba nacházející se bezprostředně u vchodových dveří do každého z nich, který je určen pro pracovní skupinu „*ředitel*“ nebo „*vedoucí pracovník*“, svojí šířkou umožňovala umístění alespoň pěti sedadel pro veřejnost. Prostor pro každé sedadlo musí mít rozměr nejméně 1x1 m, musí být umístěn podél zdi a nesmí zasahovat do pásem určených jako únikové zóny dle bezpečnostních a požárních předpisů.

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby se ke každému z nich, který je určen pro pracovní skupinu „*ředitel*“, vždy v rámci jednoho podlaží, ve vzájemné blízkosti a ve vzájemné snadné bezprostřední dostupnosti nacházely administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „*vedoucí pracovník*“, v počtu alespoň dvou, administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „*sekretariát*“, v počtu alespoň tří, a administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „*administrativní pracovník*“, v počtu alespoň pěti.

Čistou podlahovou plochou se pro účely této Smlouvy ve vztahu ke každému typu v této příloze zmiňovaných prostor rozumí výměra jednotlivých konkrétních prostor, která je vyjádřena v metrech čtverečních, přičemž platí, že tato výměra v sobě nezahrnuje žádný podíl na výměrách jakýchkoli jiných prostor, a tedy tato výměra není ovlivněna výměrami ploch jiných typů, a to ani těch, které funkčně a/nebo obslužně jakkoli souvisejí.

Čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo se pro účely této Smlouvy rozumí minimální čistá podlahová plocha, která je potřebná pro výkon dané činnosti v příslušné skupině v rozsahu jednoho pracovního místa/pracovníka, a to včetně umístění odpovídajícího vybavení.

Administrativními prostorami se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti.

II. Zasedací místnosti/jednací prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet alespoň 10 zasedacích místností/jednací prostor o celkové minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Zasedacími místnostmi/jednacími prostory se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které umožní pravidelná pracovní setkávání více osob, školení, prezentace atd. Minimální velikost jedné zasedací místnosti musí umožnit výše specifikovanou činnost nejméně pro 10 současně přítomných osob.

III. Rezervní administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet rezervní administrativní prostory o minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Rezervními administrativními prostory se pro účely této Smlouvy rozumí prostory odpovídající shora vymezené definici administrativních prostor, které umožní případné umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti pro pracovníky nezahrnuté ve shora uvedené tabulce či jiné obdobné využití.

IV. Prostory pro stravování

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro stravování o minimální čisté podlahové ploše 750 m².

Prostory pro stravování se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz stravovacího zařízení. Prostory pro stravování zahrnují rovněž prostory pro uložení surovin a přípravu jídel, výdej/prodej jídel, konzumaci a nezbytné sociální zázemí.

V. Prostory pro přepážkovou činnost

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro přepážkovou činnost, které jsou vymezeny:

1. zadavatelem požadovaným minimálním počtem 25 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 300 m², a zároveň
3. čistou podlahovou plochou sociálního zázemí, která musí činit minimálně 50 m².

Prostory pro přepážkovou činnost se pro účely této Smlouvy rozumí prostory pro výkon činností Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy. Jedná se o prostory s odbavovacími přepážkami – okénky přístupné veřejnosti, kde mohou občané vyřídit úkony ve vazbě na výkon činnosti Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy.

VI. Prostory pro archivaci

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro archivaci, které jsou vymezeny:

1. běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4 – zadavatel požaduje minimální úložný prostor 5.000 běžných metrů, a zároveň

2. čistou podlahovou plochou určenou k archivaci materiálů a umístění registračních skříní, která musí činit minimálně 1000 m².

Prostory pro archivaci musí být ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli umístěny tak, aby byly splněny anebo mohly být splněny podmínky stanovené pro umístění archivů obecně závaznými právními předpisy, a to zejména podmínky vyplývající ze zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Prostorami pro archivaci se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz archivu. Prostory pro archivaci musí umožnit určeným pracovníkům každodenní opakovaný neomezený přístup ke všem archivovaným složkám.

VII. Prostory pro umístění informačních technologií

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro umístění informačních technologií, které jsou vymezeny:

1. požadovanou minimální čistou podlahovou plochou 300 m² a
2. minimální výškou stropů 2,5 m.

Prostory pro umístění informačních technologií musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli umožňovat instalaci chladících technologií, které budou schopny uchladit tepelný výkon 100 kW na teplotu maximálně 20°C. Zároveň musí prostory pro umístění informačních technologií umožňovat poskytování elektrické energie pro instalované informační technologie s minimálním příkonem 60 kW (požadovaný minimální elektrický příkon pro instalované informační technologie nezahrnuje elektrický příkon nutný k provozu chladících zařízení).

Prostorami pro umístění informačních technologií se pro účely Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz informačních technologií - počítačových serverů a navazujících technologií.

VIII. Zázemí pro ostatní pracovní místa:

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet zázemí pro ostatní pracovní místa, které umožní umístění zázemí pro níže uvedený počet pracovních míst (pracovníků), zařazených do skupiny „ostatní“. Údaje o minimální požadované čisté podlahové ploše na jedno pracovní místo jsou uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ostatní pracovníci
počet pracovních míst ve skupině	73
min. čistá podlahová plocha/pracovní místo (m ²)	4,1

Zázemím pro ostatní pracovní místa se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem vyhovují obecným nárokům na administrativní prostory. Předpokládaná činnost v těchto prostorách nemá charakter soustavné administrativní činnosti. Jedná se zejména o činnosti související s přípravou na činnosti následně vykonávané převážně mimo tyto prostory, čekání na výkon činnosti apod.

IX. Prostory pro podatelnu

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro podatelnu, které jsou vymezeny:

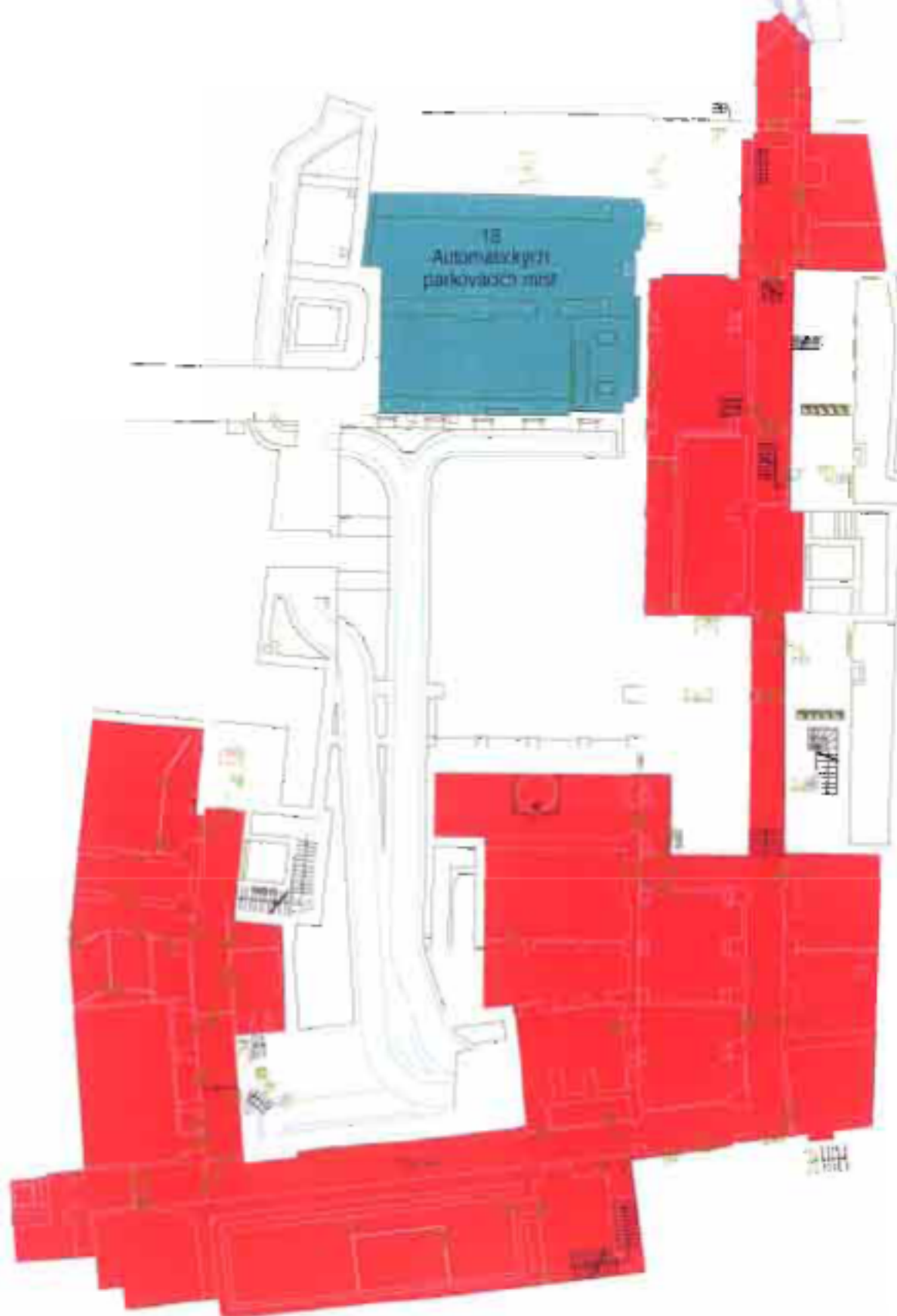
1. Zadavatelem požadovaným minimálním počtem 12 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 140 m².

Prostorami pro podatelnu se pro účely této Smlouvy rozumí prostory s odbavovacími přepážkami – okénky, přístupné veřejnosti, kde mohou občané osobně doručovat – podávat písemnosti určené Magistrátu hlavního města Prahy, resp. Zadavateli.

X. Další obecné požadavky na Objekt

1. Objekt musí splňovat požadavek na bezbariérový přístup do všech jeho částí, které jsou veřejně přístupnou částí Objektu. Bude-li mít Objekt tři a více podlaží, musí být vybaven výtahy o potřebné kapacitě.
2. Do Objektu musí být možné vstoupit alespoň dvěma oddělenými vstupy. Dále objekt musí mít speciální vchod určený pro zásobování Objektu, který se bude nacházet mimo hlavní vchod do Objektu.
3. V Objektu nebo jeho bezprostřední blízkosti se musí nacházet parkovací místa v minimálním počtu 20 parkovacích míst. Parkovací místa musí být umístěna tak, aby umožňovala zásobování Objektu, a to zejména jídelny nacházející se v Objektu.
4. Objekt musí být napojen na veškeré inženýrské sítě (zejména voda, kanalizace, plyn, elektrická energie a teplo, není-li vytápění a dodávka teplé vody do Objektu zajištěna jiným způsobem) a musí být připojen na veřejnou telekomunikační síť.
5. Objekt musí být napojen, resp. musí umožňovat napojení na komunikační síť MEPNET, a to prostřednictvím optických kabelů.
6. Bude-li Uchazeč v rámci poskytování facility managementu v rozsahu dle Přílohy č. 3 této Smlouvy potřebovat umístění určitého počtu svých pracovníků v Objektu, musí Objekt obsahovat prostory pro umístění těchto pracovníků, přičemž tyto prostory nelze započítat do prostor požadovaných Zadavatelem shora pod bodem I. až IX této Přílohy č. 1 této Smlouvy a to ani v rámci položky Rezervní administrativní prostory. Čistá podlahová plocha prostor pro umístění pracovníků Uchazeče nebude větší než 100 m².

PŘÍLOHA č. 2



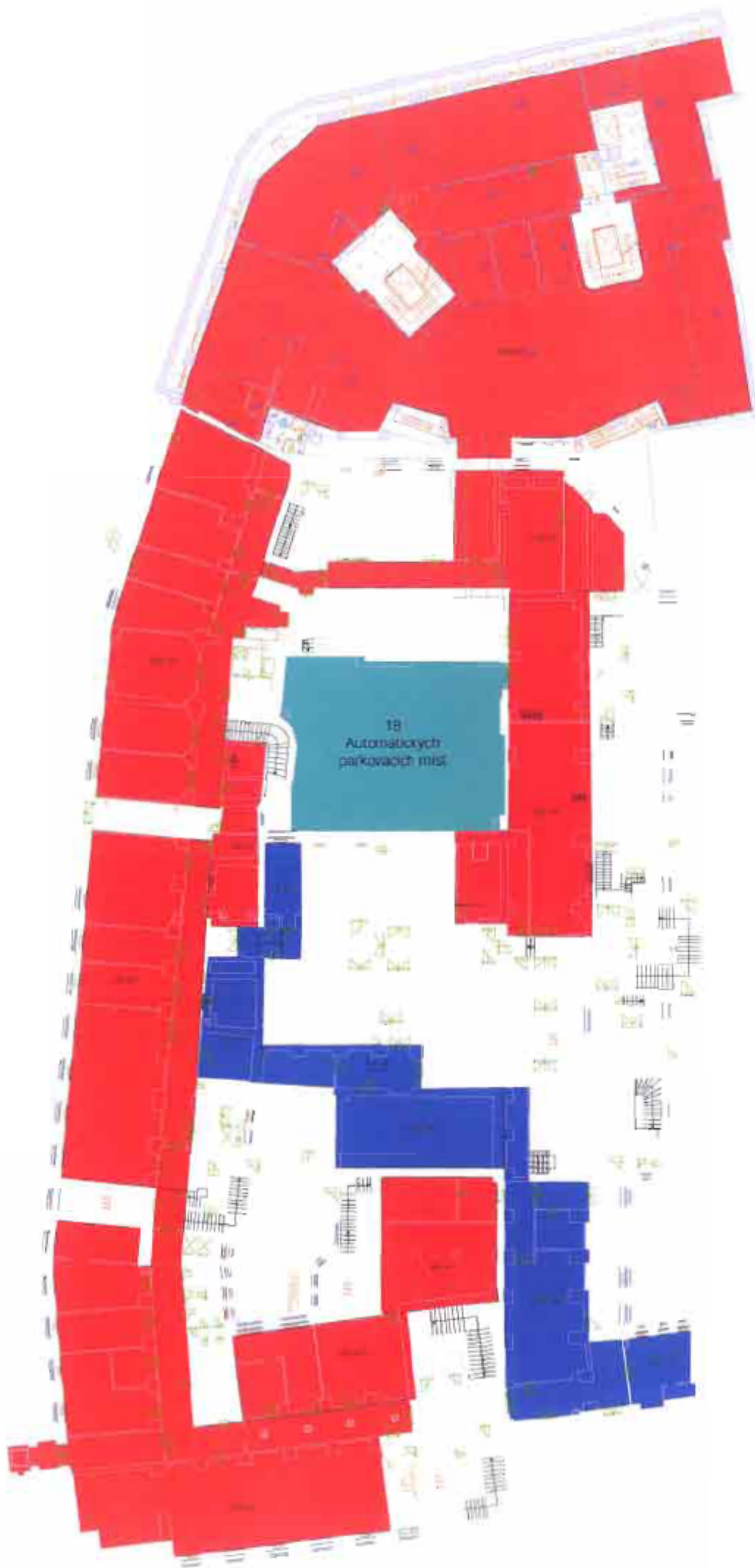
2 PP

I. Administrativní prostory			
0x		deska	
0x		deska pro práci	
0x		deska pro práci	
0x		deska pro práci	
II. Zasedací míst. / Jed. prostory			
0x		deska pro práci	
III. Rezervní admin. prostory			
0x		deska pro práci	
IV. Prostory pro stravování			
0x		deska pro práci	
V. Prostory pro péči o věci			
0x		deska pro práci	
VI. Prostory pro archivaci			
1x		deska pro práci	
VII. Prostory informačních techn.			
0x		deska pro práci	
VIII. Prostory osobní prac. místa			
0x		deska pro práci	
IX. Prostory pro podstatu			
0x		deska pro práci	
X. Prostory parkovací místa			
1x		deska pro práci	

1:300

1 PP

I. Administrativní prostory	
0x	0x
0x	0x
0x	0x
0x	0x
II. Zasedací míst. / jed. prostory	
0x	0x
III. Rezervní admin. prostory	
0x	0x
IV. Prostory pro stravování	
0x	0x
V. Prostory pro péči o děti	
0x	0x
VI. Prostory pro archivaci	
1x	1x
VII. Prostory informačních tech.	
1x	1x
VIII. Prostory ostatní prac. místa	
0x	0x
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	0x
X. Prostory parkovací místa	
1x	1x





1 NP

I. Administrativní prostory	
0x	0x
0x	0x
0x	0x
0x	0x
II. Zasedací míst. / jed. prostory	
6x	6x
III. Rezervní admin. prostory	
3x	3x
IV. Prostory pro stravování	
3x	3x
V. Prostory přeprávková činnost	
1x	1x
VI. Prostory pro archivaci	
0x	0x
VII. Prostory informačních tech.	
0x	0x
VIII. Prostory ostatní prac. místa	
0x	0x
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	0x
X. Prostory parkovací místa	
0x	0x
Komunikační zóny	
1135m2	

2 NP

I. Administrativní prostory	
4x	Obec
17x	Obecní úřad
18x	Obecní úřad
187x	Obecní úřad
II. Zasedací míst. / Jed. prostory	
2x	Obecní úřad
III. Rezervní admin. prostory	
0x	Obecní úřad
IV. Prostory pro stravování	
0x	Obecní úřad
V. Prostory pro péřážkovú ěinnost	
0x	Obecní úřad
VI. Prostory pro archivaci	
0x	Obecní úřad
VII. Prostory informačních tech.	
0x	Obecní úřad
VIII. Prostory ostatní prac. místa	
6x	Obecní úřad
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	Obecní úřad
X. Prostory parkovací místa	
0x	Obecní úřad
Komunikační zóny	
92/m2	Obecní úřad



3 NP

I. Administrativní prostory		
4x	Obecní	
23x	Technická pracoviště	
25x	Technická	
161x	Administrativní pracoviště	
II. Zasedací míst. / jed. prostory		
3x	Celkem na patře: 0812	
III. Rezervní admin. prostory		
0x	Celkem na patře: 0012	
IV. Prostory pro stravování		
0x	Celkem na patře: 0012	
V. Prostory pro péči o obč. věc		
0x	Celkem na patře: 0012	
VI. Prostory pro archivaci		
0x	Celkem na patře: 0012	
VII. Prostory informačních tech.		
0x	Celkem na patře: 0012	
VIII. Prostory ostatní prac. místa		
6x	Celkem na patře: 0712	
IX. Prostory pro podatelnu		
0x	Celkem na patře: 0012	
X. Prostory parkovací místa		
0x	Celkem na patře: 0012	
Komunikační zóny		
	Celkem na patře: 0012	

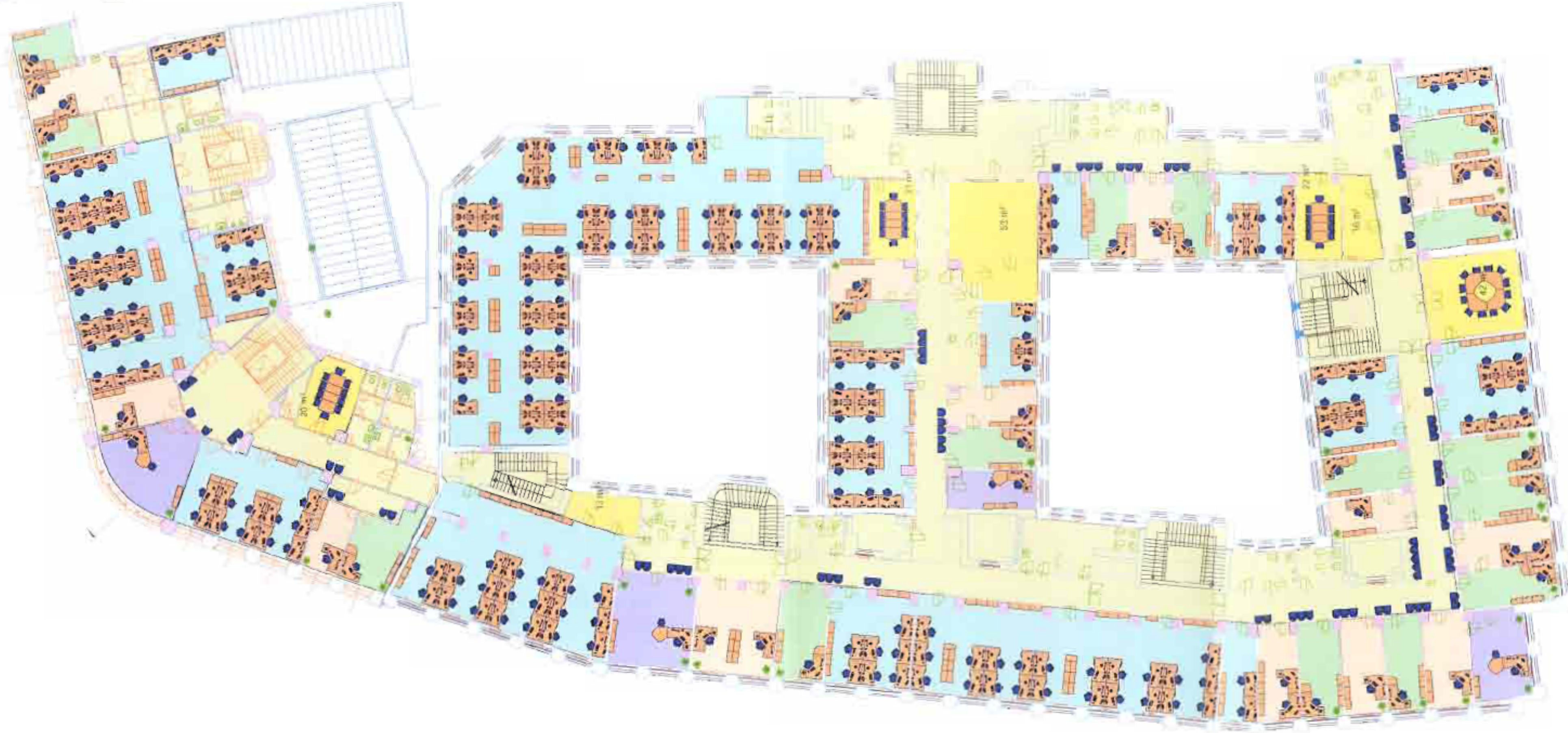
2. PATRO

PŘÍLOHA č. 2

4 NP

I. Administrativní prostory		
4x	Recepce	
20x	Obchodní prostory	
24x	Severní	
163x	Administrativní prostory	
II. Zasedací míst. / Jed. prostory		
5x	Obchodní prostory	
III. Rezervní admin. prostory		
0x	Obchodní prostory	
IV. Prostory pro stravování		
0x	Obchodní prostory	
V. Prostory pro právní činnost		
0x	Obchodní prostory	
VI. Prostory pro archivaci		
0x	Obchodní prostory	
VII. Prostory informačních tech.		
0x	Obchodní prostory	
VIII. Prostory ostatní prac. místa		
7x	Obchodní prostory	
IX. Prostory pro podatelnu		
0x	Obchodní prostory	
X. Prostory parkovací místa		
0x	Obchodní prostory	
Komunikační zóny		
	Obchodní prostory	





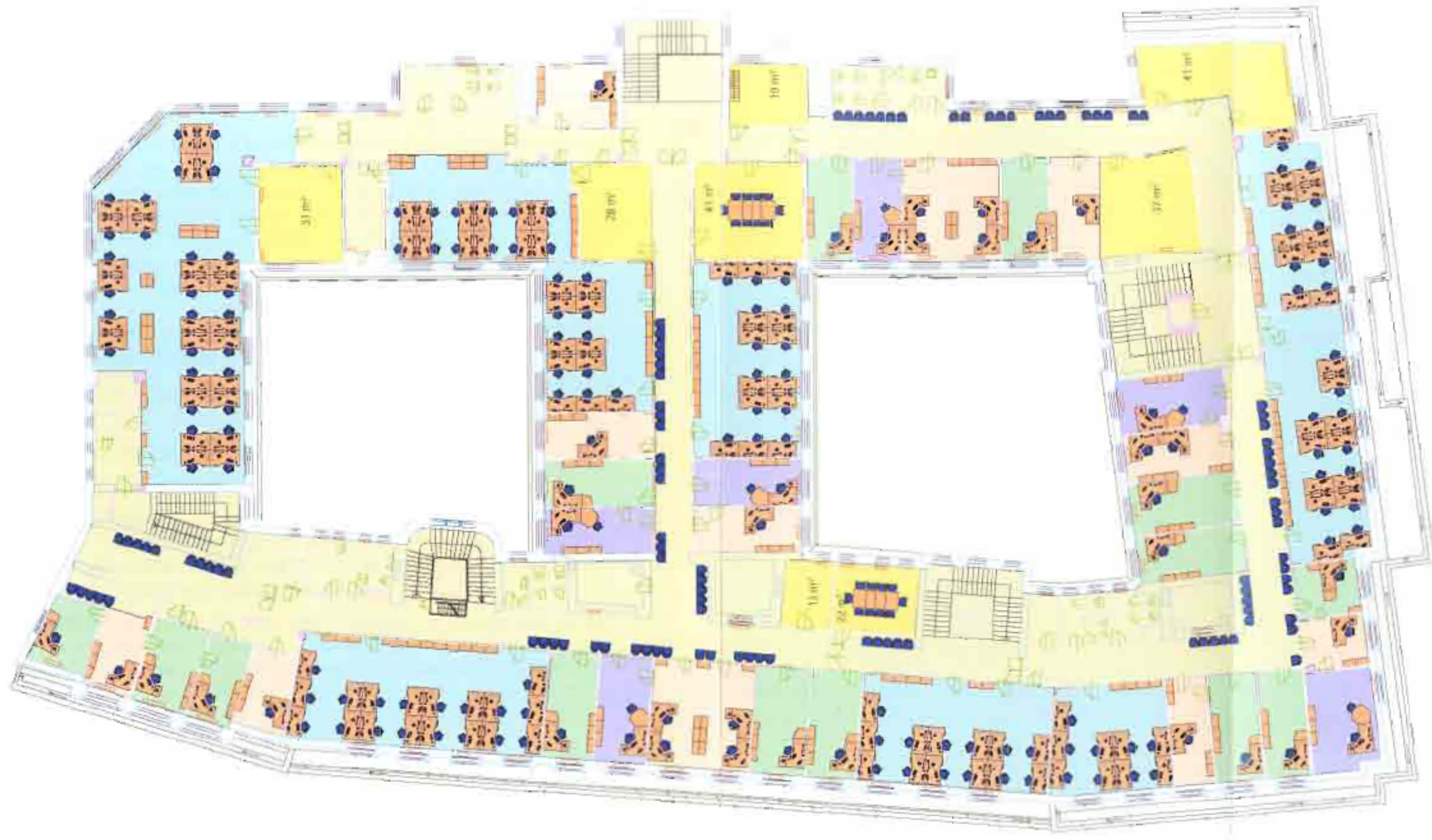
5 NP

I. Administrativní prostory	
4x	Číslo 101
16x	Vedoucí pracovníků
18x	Společenské
194x	Administrativní pracovníci
II. Zasedací míst. / jed. prostory	
7x	Číslo 102
III. Rezervní admin. prostory	
0x	Číslo 103
IV. Prostory pro stravování	
0x	Číslo 104
V. Prostory pro péči o věci	
0x	Číslo 105
VI. Prostory pro archivaci	
0x	Číslo 106
VII. Prostory informačních tech.	
0x	Číslo 107
VIII. Prostory ostatní prac. místa	
0x	Číslo 108
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	Číslo 109
X. Prostory parkovací místa	
0x	Číslo 110
Komunikační zóny	
1059m2	Číslo 111



6 NP

I. Administrativní prostory	
4x	Osobní
12x	Výhled pracovní
18x	Severní
170x	Administrativní pracovní
II. Zasedací míst. / jed. prostory	
5x	Osobní na jaře 10m2
III. Rezervní admin. prostory	
0x	Osobní na jaře 10m2
IV. Prostory pro stravování	
0x	Osobní na jaře 10m2
V. Prostory společková einnost	
0x	Osobní na jaře 10m2
VI. Prostory pro archivaci	
0x	Osobní na jaře 10m2
VII. Prostory informačních tech.	
0x	Výhled na jaře 10m2
VIII. Prostory ostatní prac.místa	
0x	Osobní na jaře 10m2
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	Osobní na jaře 10m2
X. Prostory parkovací místa	
0x	Osobní na jaře 10m2
Komunikační zóny	
	Osobní, schodiště, WC



7 NP	
I. Administrativní prostory	
6x	 Sedláči
14x	 Vedoucí pracovníci
18x	 Podnikatelé
129x	 Aktivisti (bývalí pracovníci)
II. Zasedací míst. / jed.prostory	
7x	 Celková cel. počet 172m ²
III. Rezervní admin. prostory	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
IV. Prostory pro stravování	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
V. Prostory pépařková činnost	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
VI. Prostory pro archivaci	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
VII. Prostory informačních tech.	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
VIII. Prostory ostatní prac.místa	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
IX. Prostory pro podatelnu	
0x	 Celková cel. počet 0m ²
X. Prostory parkovací místa	
0x	 Celková cel. počet 0 parkovac. míst
Komunikační zóny	
 Celková cel. počet 0m ²	

1:300

SPECIFIKACE POŽADOVANÉHO ROZSAHU FACILITY MANAGEMENTU

Součástí plnění Smlouvy je zajišťování správy a údržby Objektu (tzv. facility management), a to v takovém rozsahu, aby mohlo po celou dobu nájmu docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným ve Smlouvě. Uchazeč bude poskytovat facility management na svůj náklad a své nebezpečí, přičemž na svůj náklad opatří Uchazeč též veškeré nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky potřebné k řádnému poskytování facility managementu. Uchazeč bude poskytovat facility management s odbornou péčí při respektování pokynů Zadavatele. V rámci facility managementu bude Uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

I. Komplexní správa a údržba Objektu

V rámci komplexní správy a údržby Objektu bude Uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

1. Administrativní řízení správy Objektu a související činnosti

- výkon administrativního řízení správy Objektu a s tím souvisejících činností;
- poskytování součinnosti Zadavateli při úhradě plateb za média dodávaná do Objektu, tj. zejména kontrola věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií včetně provádění vlastních odečtů měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částek účtovaných ze strany dodavatelů těchto médií;
- poskytování součinnosti Zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv s dodavateli médií do Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- řízení odběru a spotřeby energií – zřízení funkce „energetik“;
- poskytování součinnosti Zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací Zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- sestavování návrhu provozního rozpočtu, poskytování součinnosti Zadavateli při projednávání tohoto rozpočtu, kontrola plnění tohoto rozpočtu;
- vyhodnocování potřeb provedení oprav Objektu a sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení;
- evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav;
- vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení v Objektu, jakož i dalších věcí souvisejících s provozem Objektu, a sestavování návrhu rozpočtu na jejich pořízení;
- evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem Objektu, zajištění jejich uskladnění v Objektu a poskytování součinnosti zadavateli při vedení provozního skladu v rámci Objektu;

- vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu a poskytování s tímto souvisejících informací Zadavateli.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- Řízení a provádění údržby Objektu, a to jak v rozsahu a tak i nad rámec tzv. běžné údržby, a s tím související činnosti;
- Zajištění nepřetržité technicko-provozní pohotovosti (ať už přítomností technických pracovníků v Objektu či prostřednictvím nepřetržitě fungující pohotovostní telefonické linky) tak, aby k zahájení řešení veškerých aktuálních potřeb Zadavatele týkajících se oprav a údržby Objektu (zejména k odstraňování drobných poruch a závad) došlo nejpozději do dvou hodin od jejich prokazatelného nahlášení Uchazeči. Za okamžik zahájení provádění oprav a údržby bude považován okamžik, kdy se pracovník Uchazeče dostaví na místo provádění opravy či údržby či jiným prokazatelným způsobem zahájí práce na odstranění nahlášené závady či poruchy.
- Technici údržby budou vykonávat zejména následující činnosti:
 - a) monitoring funkčnosti alarmů bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch (a to jak zjištěných Uchazečem v rámci výkonu facility managementu, tak nahlášených Zadavatelem), přičemž budou-li v Objektu instalovány speciální bezpečnostní technologie, jejichž údržbou Zadavatel pověří k tomu specializovanou třetí osobu, pak Uchazeč bude poskytovat této třetí osobě potřebnou součinnost a bude se aktivně účastnit komunikace mezi Zadavatelem a touto třetí osobou;
 - b) vyprošťování osob a věcí z výtahů;
 - c) drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu Objektu;
 - d) poskytování součinnosti Zadavateli a specializovaným dodavatelům při provádění potřebných revizí zařízení v Objektu, odborných prohlídek či větších oprav a aktivní účast na komunikaci mezi Zadavatelem a těmito dodavateli;
 - e) monitoring zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodů plynu a elektrické energie a dalších obdobných zařízení nacházejících se v Objektu v rozsahu předepsaném platnými obecně závaznými právními předpisy a výrobcí jednotlivých zařízení, případně v rozsahu stanoveném pokyny Zadavatele, a to včetně poskytování včasných a úplných informací zadavateli o výsledcích tohoto monitoringu;
 - f) údržba koncových prvků zdravotních instalací, osvětlení, topení a sanitární keramiky;
 - g) provádění drobných oprav technologických zařízení výměnným způsobem;
- Zajištění přítomnosti (při zajištění současné dostupnosti skrze mobilní telefon) manažera správy v Objektu v pracovní dny, a to v době od 7.30 hodin do 15.30 hodin.

II. Odpadové hospodářství

Uchazeč bude povinen zajišťovat řízení odpadového hospodářství Objektu, přičemž v této souvislosti bude vykonávat zejména následující činnosti:

- technicko-organizační činnost spojenou s řízením odpadového hospodářství a tříděním odpadů;

- evidenci odpadů, a to včetně plnění oznamovací povinnosti orgánům státní správy na úseku životního prostředí při překročení ročních limitů výskytu odpadů kategorie O/A;
- vytvoření podmínek pro prvotní třídění odpadu v kancelářích a na dalších pracovištích.

III. Úklid

Uchazeč bude povinen provádět úklid Objektu, a to zejména v rozsahu následujících činností a jejich četnosti:

1. Úklid administrativních prostor, rezervních administrativních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostor pro podatelnu

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - stírání prachu z volných míst psacích stolů;
 - stírání prachu z nábytku do výše 1,7 m;
 - vytírání podlah na mokro;
 - luxování koberců;
 - odstraňování skvrn ze dveří a z keramických obkladů u umyvadel;
- b) práce s týdenní četností:
 - otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
 - stírání prachu z parapetů oken;
- c) práce s měsíční četností:
 - stírání prachu z nábytku nad 1,7 m a z obrazů;
 - mytí radiátorů;
 - mytí dveří;
 - čištění keramických obkladů;
 - mytí odpadkových košů;

2. Úklid zasedacích místností/jednacích prostor, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - stírání prachu z nábytku;
 - zajištění ostatních prací dle vybavení místností a pokynů zadavatele;
- b) práce s týdenní četností:
 - otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
 - stírání prachu z parapetů oken;
- c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů a dveří;
 - mytí odpadkových košů;

3. Úklid chodeb

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - stírání prachu z vodorovných ploch do výše 1,7 m;
 - odstraňování skvrn na dělicích dveřích a přepážkách;

- úklid čistících zón;
 - b) práce s týdenní četností:
 - mytí přepážek a dveří;
 - mytí vypínačů na vlhko;
 - odstraňování ulpěných nečistot;
 - c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů;
 - stírání prachu z vodorovných ploch nad 1,7 m;
4. Úklid toalet a též umývárén a sprchových koutů (budou-li v Objektu)
- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vyprazdňování odpadkových košů;
 - čištění sanitárních předmětů (mísy, pisoáry, umyvadla, baterie, vysoušeče, mýdelníky);
 - vytírání podlah na morko;
 - odstraňování skvrn ze dveří a keramických obkladů;
 - čištění zrcadel;
 - doplňování zásobníků hygienických prostředků;
 - b) práce s týdenní četností:
 - mytí sprchového koutu;
 - desinfekční mytí v rozsahu denních prací;
 - otírání vypínačů a okenních parapetů;
 - mytí dveří a keramických obkladů;
 - c) práce s měsíční četností:
 - mytí radiátorů;
 - mytí odpadkových košů;
5. Úklid schodišť
- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - stírání prachu ze zábradlí;
 - b) práce s týdenní četností:
 - stírání prachu z parapetů;
 - mytí vypínačů na vlhko;
 - c) práce s měsíční četností:
 - stírání prachu z radiátorů;
 - otírání výplní zábradlí;
6. Úklid výtahů
- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vytírání podlah na mokro;
 - odstraňování skvrn ze stěn a dveří;
 - b) práce s týdenní četností:
 - čištění stěn a dveří;
 - čištění zrcadel (budou-li se ve výtazích nacházet);
7. Úklid šaten a kuchyněk
- a) práce s denní četností (v pracovní dny):

- vytírání podlah na mokro;
- vyprazdňování odpadkových košů;
- zajištění ostatních úkonů podle vybavení místností a pokynů zadavatele;

b) práce s týdenní četností:

- mytí vypínačů a okenních parapetů;
- otírání nábytku na vlhko;
- mytí dřezů;

c) práce s měsíční četností:

- mytí radiátorů;
- mytí dveří;
- mytí odpadkových košů;

8. Úklid sněhu

Uchazeč bude povinen provádět v zimním období úklid sněhu v otevřených prostorách Objektu a rovněž na prostranstvích přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy. Úklid sněhu bude Uchazečem prováděn v denních, a to především ranních, hodinách a dále podle potřeby nebo v případě mimořádně velkého spadu sněhu též v nočních hodinách.

9. Údržba schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy

Uchazeč bude povinen provádět údržbu schůdnosti chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy.

IV. Mytí oken a fasády

Uchazeč bude povinen provést mytí oken a markýz v četnosti 2x ročně a mytí fasády v četnosti 1x ročně.

V. Komplexní údržba zeleně

Uchazeč bude povinen provádět komplexní pravidelnou údržbu zeleně nacházející se v rámci Objektu a v jeho bezprostředním okolí (zejména zalévání, zastřižování/sečení, hnojení apod.), a to v rozsahu odpovídajícím charakteru zeleně a aktuálním klimatickým podmínkám.

VI. Desinfekce, desinsekce a deratizace

Uchazeč bude povinen monitorovat včasné zajištění provedení pravidelné desinfekce, desinsekce a deratizace Objektu prostřednictvím k tomu specializovaných třetích osob, a to s předpokládanou minimální četností 1x čtvrtletně.



120/66/01/000195/2006

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

COPA Retail, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 22/859, 110 00 Praha 1

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 80103

jejímž jménem jedná Sebastian Georg Pawlowski, jednatel

dále též jen jako „Uchazeč“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jen jako „Zadavatel“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tento

dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu
(dále též jen jako „Dodatek č. 1“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Uchazeč a Zadavatel uzavřeli dne 27. ledna 2006 Smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu (dále též jen jako „Smlouva“).
- 1.2. Uchazeč nabídl Zadavateli nad rámec podmínek sjednaných ve Smlouvě možnost poskytnutí slevy z celkové ceny za splnění předmětu Smlouvy pro případ, že Zadavatel bude řádně a včas plnit veškeré své finanční závazky vyplývající ze Smlouvy, přičemž Zadavatel se rozhodl tuto nabídku Uchazeče akceptovat.
- 1.3. S ohledem na shora uvedené se smluvní strany dohodly na doplnění Smlouvy, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v článku 2. tohoto Dodatku č. 1.

Článek 2.

Předmět Dodatku č. 1

- 2.1. V článku 5. Smlouvy se doplňuje nový odst. 5.10. následujícího znění:

5.10. **Speciální sleva** - V případě, že Zadavatel bude během každého jednotlivého kalendářního roku doby nájmu plnit řádně a včas veškeré své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy vztahující se k tomuto příslušnému kalendářnímu roku, vznikne Zadavateli ve vztahu k tomuto příslušnému kalendářnímu roku právo na slevu z nájemného ve výši 7.500.000,- Kč (slovy: sedmmilionůpětsettisíc korun českých) včetně DPH. Sleva dle odst. 5.10. této Smlouvy bude poskytnuta vždy v rámci poslední čtvrtletní splátky nájemného za příslušný kalendářní rok. Ujednání obsažené v sub-odst. 5.5.6. této Smlouvy se na výpočet poměrné výše slevy použije obdobně, přičemž je sjednáno, že pro rok 2006 by výše slevy činila částku 1.875.000,- Kč (slovy: jedenmilion osmsetsedmdesátětisíc korun českých). V případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Zadavatel oprávněn o částku odpovídající výši slevy snížit platbu příslušné čtvrtletní splátky. Uchazeč se zavazuje k tomu, že v případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Uchazečem vystavený daňový doklad dle odst. 5.6. této Smlouvy týkající se příslušné čtvrtletní splátky existenci nároku na poskytnutí slevy zohledňovat.

- 2.2. V ostatním zůstává obsah Smlouvy nezměněn.

Článek 3.

Závěrečná ustanovení

- 3.1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento Dodatek č. 1 byl uveden v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Dodatku č. 1, číselné označení Dodatku č. 1 a datum jeho podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 1 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 3.2. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.
- 3.3. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek č. 1 uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku č. 1 za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku č. 1 rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v tomto Dodatku č. 1 při jednáních o uzavření tohoto Dodatku použily poprvé společně.

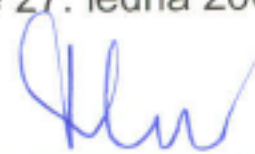
V Praze dne 27. ledna 2006

V Praze dne 27. ledna 2006



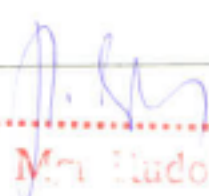
COPA Retail, s.r.o.

Sebastian Georg Pawlowski
jednatel



Hlavní město Praha

Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy



Mgr. Rudolf Blažek²



JUDr. František Hoffman

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy
30 -01- 2006

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy

Pořadové číslo legalizace: 5500 /2006

~~Vlastnoručně podepsal*~~ - uznal podpis na listině za vlastní*

Ing. Martin Trnka, 8.3.1968 Praha 6

Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu* - ~~adresa místa pobytu na území ČR*~~,

~~adresa bydliště mimo území ČR*~~: Praha 5, Lamačova 826/13

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,

uvedené v této ověřovací doložce : OP: 102765237

V Praze 1 dne: 8.6.2006



Renata Němcová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* Nehodící se, škrtněte



Ověření – legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy: O II 34 /2006

Ověřuji, že pan Sebastian Georg Pawlowski, nar. 27.07.1967, bytem v České republice Praha 1 – Nové Město, Panská 890/7, jehož totožnost byla zjištěna z úředního průkazu, uznal podpis na této listině se nacházející za vlastní.

V Praze dne 15.06.2006





Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

INO/66/01/000195/2006

COPA Retail, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 22, čp. 859, 110 00 Praha 1

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 80103

jejímž jménem jedná Sebastian Georg Pawlowski, jednatel

dále též jen jako „Uchazeč“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jen jako „Zadavatel“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tento

dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu
(dále též jen jako „Dodatek č. 2“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Dne 27. ledna 2006 byla mezi Uchazečem a Zadavatelem uzavřena *Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu* č. INO/66/01/000195/2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006, (dále též jen jako „Smlouva“).
- 1.2. Dne 24. března 2006 Zadavatel ve smyslu sub-odst. 3.2.1. Smlouvy vyzval Uchazeče k uzavření Dodatku č. 2, kterým by došlo mimo jiné i k provedení úprav a konkretizací v obsahu Přílohy č. 2 Smlouvy.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na úpravách a doplnění Smlouvy, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v článku 2. tohoto Dodatku č. 2.

Článek 2.

Předmět Dodatku č. 2

- 2.1. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.4. následujícího znění:

1.4. Právní vztahy k Objektu – Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Objektu váží tato práva třetích osob (dle specifikace uvedené v příslušném výpisu z katastru nemovitostí, jež tvoří přílohu č. 1 Dodatku č. 2):

1.4.1. Právo Aareal Bank AG, které vyplývá ze *Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem* uzavřené dne 6. prosince 2005 mezi Uchazečem a Aareal Bank AG a které je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 16. prosince 2005. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku Aareal Bank AG za Uchazečem na splacení úvěrové částky ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím, všechny pohledávky případně vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy a zároveň všechny současné i budoucí peněžité pohledávky Aareal Bank AG za Uchazečem související s úvěrovou smlouvou, které případně vzniknou ve sjednané době ode dne uzavření úvěrové smlouvy až do sjednané výše 3.000.000.000,- Kč, zejména na úhradu budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a případných pohledávek splatných Aareal Bank AG dle úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i všech zákonných pohledávek, které případně vzniknou z důvodu ukončení úvěrové smlouvy či její neplatnosti, a dále všechny pohledávky případně vzniklé v souvislosti s realizací zástavního práva dle zástavní smlouvy.

1.4.2. Právo odpovídající věcnému břemenu spočívajícím v povinnosti vlastníka Objektu umožnit vlastníkově administrativní budovy č.p. 37 nacházející se na pozemku parc. č. 723, zapsané na listu vlastnictví č. 1457 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město, (dále též jen jako „Budova č.p. 37“), volné a ničím nerušené užívání průjezdu v Objektu (resp. průjezdu v budově č.p. 41), jako vjezdu do garáží nacházejících se v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě *Smlouvy o zřízení věcného břemene* uzavřené dne 16. června 2003 mezi společností ČEZ, a.s., se sídlem Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 14053, IČ: 45274649 jako původním vlastníkem Objektu (dále též jen jako „ČEZ“) a společností Pražská plynárenská, a.s., se sídlem Praha 4, U Plynárny 500, PSČ 14508, IČ: 60193492 jako vlastníkem Budovy č.p. 37 (dále též jen jako „Pražská plynárenská“), a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.

2.2. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.5. následujícího znění:

1.5. Práva zřízená ve prospěch vlastníka Objektu – Ke dni uzavření Dodatku č. 2 je ve prospěch vlastníka Objektu zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v právu vlastníka Objektu volně a ničím nerušeně užívat pět garážových stání umístěných v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě *Smlouvy o zřízení věcného břemene* uzavřené dne 16. června 2003 mezi společnostmi ČEZ a Pražská plynárenská a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.

2.3. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.6. následujícího znění:

1.6. Právní vztahy k pozemkům pod Objekt – Objekt se nachází na pozemcích parc. č. 718 – zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 3.962 m²) a parc. č. 719 – zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 1.046 m²), zapsaných na listu vlastnictví č. 84 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město (dále též jen jako „Pozemky“), přičemž Pozemky jsou ke dni uzavření této

Smlouvy ve vlastnictví Uchazeče. Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Pozemkům váží práva třetích osob vzniklá na základě smluv uvedených v sub-odst. 1.4.1. a 1.4.2. této Smlouvy.

2.4. V článku 5. Smlouvy se doplňuje nový sub-odst. 5.6.7. následujícího znění:

5.6.7. Uchazeč se zavazuje, že nájemné dle článku 5. této Smlouvy (s výjimkou části nájemného ve výši pokrývající nájem garáží v Objektu) bude Zadavateli vždy fakturovat bez DPH, a to pokud mu to budou umožňovat aktuálně platné a účinné obecně závazné právní předpisy upravující DPH. V případě, že faktura – daňový doklad doručená Zadavateli nebude odpovídat tomuto ujednání, je Zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu – daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené faktury – daňového dokladu. Je sjednáno, že pro účely kalkulace dle sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy bude za část nájemného pokrývající nájem garáží v Objektu určena částka 2.000.000,- Kč (slovy: dvě miliony korun českých) ročně. Je sjednáno, že ustanovení odst. 5.10. této Smlouvy se nepoužijí (a nájemné bude tedy hrazeno v plné výši) ve vztahu k těm kalendářním rokům trvání Smlouvy, v nichž Uchazeč nebude ani jednou ve smyslu sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy fakturovat k nájemnému DPH. Bude-li postupováno dle sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy, pak se pro tento případ částky uvedené v odst. 5.1. až 5.3. této Smlouvy mění takto:

- částka DPH v sub-odst. 5.1.3. bude činit 117.800.000,- Kč (slovy: jedenosmdmáctmilionů osmsettisíc korun českých);
- částka celkové ceny včetně DPH v sub-odst. 5.1.4. bude činit 4.137.800.000,- Kč (slovy: čtyřmiliardyjednotřicetšedmmilionů osmsettisíc korun českých);
- částka DPH v sub-odst. 5.2.3. bude činit 7.600.000,- Kč (slovy: sedmmilionůšestsettisíc korun českých);
- částka celkové výše nájemného včetně DPH v sub-odst. 5.2.4. bude činit 3.447.600.000,- Kč (slovy: třmiliardyčtyřistačtyřicetšedmmilionůšestsettisíc korun českých);
- částka DPH v sub-odst. 5.3.3. bude činit 95.000,- Kč (slovy: devadesátpěttisíc korun českých);
- částka čtvrtletní splátky nájemného v sub-odst. 5.3.4. bude činit 43.095.000,- Kč (slovy: čtyřicettřímilionůdevadesátpěttisíc korun českých).

2.5. V článku 5. Smlouvy se mění odst. 5.10., a to tak, že nově zní takto:

5.10. Sleva z nájemného pro případ řádného a včasného plnění finančních závazků Zadavatelem – Nestanoví-li tato Smlouva jinak, pak v případě, že Zadavatel bude během každého jednotlivého kalendářního roku doby nájmu plnit řádně a včas veškeré své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy vztahující se k tomuto příslušnému kalendářnímu roku, vznikne Zadavateli ve vztahu k tomuto příslušnému kalendářnímu roku právo na slevu z nájemného ve výši 7.500.000,- Kč (slovy: sedmmilionůpětsettisíc korun českých) včetně DPH. Sleva dle odst. 5.10. této Smlouvy bude poskytnuta vždy v rámci poslední čtvrtletní splátky nájemného za příslušný kalendářní rok. Ujednání obsažené v sub-odst. 5.6.5. této Smlouvy se na výpočet poměrné výše slevy použije obdobně, přičemž je sjednáno, že pro rok 2006 by výše slevy činila částku

1.875.000,- Kč (slovy: jedenmilionosmsetsedmdesátpěttisíc korun českých). V případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Zadavatel oprávněn o částku odpovídající výši slevy snížit platbu příslušné čtvrtletní splátky. Uchazeč se zavazuje k tomu, že v případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Uchazečem vystavený daňový doklad dle odst. 5.6. této Smlouvy týkající se příslušné čtvrtletní splátky existenci nároku na poskytnutí slevy zohledňovat.

2.6. V článku 6. Smlouvy se mění odst. 6.1., a to tak, že nově zní takto:

6.1. Přednostní (předkupní) právo Zadavatele na odkoupení Objektu a Pozemků – V případě, že se Uchazeč rozhodne kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy Objekt a/nebo Pozemky prodat, je povinen oslovit přednostně Zadavatele a nabídnout mu Objekt spolu s Pozemky ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, přičemž tato cena nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Tato povinnost Uchazeče bude řádně splněna jen tehdy, bude-li jeho nabídka učiněna ve formě předložení návrhu kupní smlouvy nejméně v šesti stejnopisech, přičemž takový návrh bude obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu kupní smlouvy, bude dostatečně určitý a srozumitelný, bude učiněn vážně a svobodně a bude v něm uvedena lhůta pro jeho akceptaci ne kratší než 90 dní ode dne jeho doručení. Zadavatel je oprávněn takový návrh neakceptovat. Smluvní strany sjednávají, že předkupní právo Zadavatele k Objektu a Pozemkům sjednané dle odst. 6.1. této Smlouvy má povahu práva věcného sjednaného po dobu trvání této Smlouvy (tj. smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu). Věcně právní účinky takto sjednaného předkupního práva nastanou ke dni zápisu vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí. Uchazeč a Zadavatel se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při podávání návrhu na zápis vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí.

2.7. V článku 6. Smlouvy se mění odst. 6.2., a to tak, že nově zní takto:

6.2. Povinnost uzavření kupní smlouvy na Objekt a Pozemky – Uchazeč je povinen uzavřít se Zadavatelem kdykoliv v průběhu pěti let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na Objekt spolu s Pozemky, a to na základě písemné výzvy Zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje a nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Zadavatel je oprávněn takovou výzvu učinit kdykoliv v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a Uchazeč je povinen splnit tuto povinnost nejpozději do šesti měsíců od okamžiku doručení takové výzvy. Zadavatel je oprávněn toto své právo nevyužít. Smluvní strany činí nesporným, že tato povinnost Uchazeče má povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dle ustanovení § 289 až 292 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž řádně splněna bude jedině tehdy, budou-li Objekt a Pozemky v okamžiku uzavření kupní smlouvy prosty jakýchkoli právních zatížení (kromě existence této Smlouvy) a věcných práv třetích osob (kromě existence předkupního práva dle odst. 6.1. této Smlouvy), a to zejména zástavních práv či práv odpovídajících věcnému břemenu (kromě existence věcného břemena dle sub-odst. 1.4.2. této Smlouvy), a zároveň nebudou-li Objekt a Pozemky předmětem exekuce, dražby či výkonu rozhodnutí.

2.8. V článku 6. Smlouvy se v odst. 6.3. a rovněž v článku 7. Smlouvy se v sub-odst. 7.1.4. všechny odkazy na ustanovení Smlouvy označené jako

„odst. 6.2. a 6.3“ mění na „odst. 6.1. a 6.2.“ a všechny odkazy na ustanovení Smlouvy označené jako „odst. 6.2. nebo odst. 6.3.“ mění na „odst. 6.1. nebo odst. 6.2.“.

- 2.9. V článku 6. Smlouvy se doplňuje nový odst. 6.4. následujícího znění:

6.4. Zatěžování Objektu a Pozemků právy třetích osob – Uchazeč se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bez souhlasu Zadavatele nezatíží Objekt a/nebo Pozemky nájemním nebo jiným užívacím právem třetí osoby nebo věcným právem třetí osoby (zejména zástavním právem či právem odpovídajícím věcnému břemeni) nad rámec zatížení váznoucích na Objektu a/nebo Pozemcích dle specifikace uvedené v odst. 1.4. této Smlouvy, avšak s výjimkou zřízení případného náhradního zástavního práva v souvislosti s případným refinancováním stávající úvěrové angažovanosti (dle specifikace uvedené v sub-odst. 1.4.1. této Smlouvy) v ekvivalentní či nižší výši, a dále s výjimkou zatížení vyplývajících z technického provozu Objektu (např. umístění antén na střeše Objektu) či vedení inženýrských sítí (včetně případného umístění technického zařízení inženýrských sítí).

- 2.10. V článku 6. Smlouvy se doplňuje nový odst. 6.5. následujícího znění:

6.5. Zcizování Objektu a Pozemků – Uchazeč se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bez souhlasu Zadavatele nepřevede Objekt a/nebo Pozemky na třetí osobu, a to zejména prodejem, darem či vložním v podobě nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti či družstva.

- 2.11. V článku 8. Smlouvy se doplňuje nový odst. 8.6. následujícího znění:

8.6. Další prohlášení Uchazeče – Uchazeč prohlašuje, že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nemá s výjimkou stávající úvěrové angažovanosti s Aareal Bank AG (dle specifikace uvedené v sub-odst. 1.4.1. této Smlouvy) a stávající interní úvěrové angažovanosti se svými společníky žádné závazky, jejichž hodnota převyšuje částku 20.000.000,- Kč (kromě těch, které existují v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či vyplývají z této Smlouvy). Uchazeč dále prohlašuje, že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost, která by nebyla v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či plněním této Smlouvy a zavazuje se, že toto prohlášení bude platné po celou dobu trvání této Smlouvy.

- 2.12. V článku 9. Smlouvy se mění sub-odst. 9.4.1., a to tak, že nově zní takto:

9.4.1. Zadavatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu či Pozemkům v rozporu s touto Smlouvou. Zadavatel je oprávněn podat v takovémto případě výpověď nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví Objektu či Pozemků prokazatelně dozví. Po uplynutí této lhůty nebude Zadavatel oprávněn Smlouvu z důvodu změny vlastnictví k Objektu či Pozemkům vypovědět. Výpovědní lhůta pro tento případ činí jeden rok, přičemž počne běžet dnem doručení výpovědi vlastníkovu Objektu. Výpověď Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle vypovědět Smlouvu musí být Uchazeči doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

- 2.13. V článku 10. Smlouvy se v sub-odst. 10.8.2. stávající Příloha č. 2 – Uchazečem nabídnuté parametry Objektu – specifikace Objektu – nahrazuje novou Přílohou č. 2 – Konkretizace parametrů Objektu, která je uvedena jako Příloha č. 2 tohoto Dodatku č. 2.

- 2.14. Smluvní strany shodně prohlašují, že v ostatním zůstává obsah Smlouvy nezměněn.

Článek 3.

Závěrečná ustanovení

- 3.1. Uchazeč v souvislosti s uzavřením tohoto Dodatku č. 2 informuje Zadavatele, a to s ohledem na informační povinnost vyplývající z odst. 8.1. Smlouvy, o tom, že zamýšlí zajistit korporátní změny (s čímž Zadavatel souhlasí), na základě kterých bude jediným společníkem Uchazeče zcela nově založená společnost (popřípadě dvě takové společnosti za účelem zamezení zákonem případně vyloučeného řetězení obchodních společností s ručením omezeným) bez jakýchkoliv existujících obchodních aktivit a zavazuje se zároveň zajistit, že tato společnost (popřípadě společnosti) po celou dobu trvání této Smlouvy ani žádné obchodní aktivity, které by nebyly v souvislosti s vlastnictvím obchodního podílu Uchazeče a/nebo financováním Uchazeče, vyvíjet nebude.
- 3.2. Smluvní strany konstatují, že uzavřením tohoto Dodatku č. 2 došlo ke splnění povinnosti Uchazeče uzavřít se Zadavatelem dodatek ke Smlouvě ve smyslu sub-odst. 3.2.1. Smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento Dodatek č. 2 byl uveden v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Dodatku č. 2, číselné označení Dodatku č. 2 a datum jeho podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 2 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 3.4. Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.
- 3.5. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 2 tvoří tyto jeho přílohy:
- 3.3.1. Příloha č. 1 Dodatku č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k listu vlastnictví č. 84, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město, aktuální ke dni 30. května 2006;
- 3.3.2. Příloha č. 2 Dodatku č. 2 – Příloha č. 2 Smlouvy – Konkretizace parametrů Objektu.
- 3.6. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek č. 2 uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku č. 2 za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku č. 2 rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v tomto Dodatku č. 2 při jednáních o uzavření tohoto Dodatku č. 2 použily poprvé společně.

V Praze dne 6. června 2006



COPA Retail, s.r.o.

Sebastian Georg Pawlowski
jednatel

V Praze dne 6. června 2006



Hlavní město Praha

Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy

poř. č. legalizace 5502/2006

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*

Mgr. Martin Brnka, p.č. 1968 Praha 6

jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 5, Němcova 826/13

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky*

adresa bydliště mimo území České republiky*

DP: 102765237

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

V Praze 1 dne

8-06-2006

Renata Němcová

jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* nelhodící se škrtněte



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,

že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu

Mgr. Rudolf Blažek

JUDr. František Hoffman

Pověřeni členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

19-06-2006

V Praze dne

Běžné číslo ověřovací knihy: O IV 1781 /2006

Ověřuji, že **Sebastian Georg Pawlowski**, nar. 27.7.1967, bytem Švýcarsko, jehož totožnost byla zjištěna z úředního průkazu, uznal podpis na této listině před notářem za vlastní.

V Praze dne 7.6.2006

Notář provedením legalizace neodpovídá za obsah listiny.

JOSEFA TURZOVÁ
notářská tajemnice pověřená
JUDr. Miloslavem Peterkou
notářem v Praze





Kat

A

V

B

P

Bud

T

Č

N

P

N

P

B1

Typ

Op

v

l

B

Lis

Typ

Opr

vě

li

p

Buc

List

Zá

p

b

Aa

65

List

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 859/22, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1	26211700	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
718	3962	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka
P 719	1046	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, chráněná značka geodetického bodu

Budovy				
Typ budovy				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Nové Město, č.p. 35	prům.obj	památkově chráněné území	718	
P Nové Město, č.p. 41	jiná st.	památkově chráněné území	719	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1	Jiná práva		
	Typ vztahu		
	Oprávnění pro	Povinnost k	
	• Věcné břemeno (podle listiny) užívání pěti garážových stání v budově čp.37		
	Budova: Nové Město, č.p. 41	Budova: Nové Město, č.p. 37	V-30741/2003-101
	Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2003.		
			V-30741/2003-101

Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu			
Oprávnění pro		Povinnost k	
Věcné břemeno (podle listiny)			
právo průjezdu do garáží v domě čp.37			
Budova: Nové Město, č.p. 37		Budova: Nové Město, č.p. 41	
		V-30742/2003-101	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2003.			
		V-30742/2003-101	

Zástavní právo smluvní		
pohl. ve výši 780 000 000,- Kč s příslušenstvím		
budoucí pohl. do výše 780 000 000,- Kč		
Aareal Bank AG, Paulinenstrasse 15,	Budova: Nové Město, č.p. 35	V-11050/2005-101
651 89 Wiesbaden,, Německo	Budova: Nové Město, č.p. 41	V-11050/2005-101
	Parcela: 718	V-11050/2005-101
	Parcela: 719	V-11050/2005-101
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2005.		

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-11050/2005-101

● Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 1 540 000 000,- Kč s příslušenstvím

Budoucí pohledávky do výše 3 000 000 000,- Kč

Aareal Bank AG, Paulinenstrasse 15, Budova: Nové Město, č.p. 35

V-53238/2005-101

651 89 Wiesbaden,, Německo

Budova: Nové Město, č.p. 41

V-53238/2005-101

Parcela: 718

V-53238/2005-101

Parcela: 719

V-53238/2005-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2005.

V-53238/2005-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

● Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 719

Z-71383/2004-101

Parcela: 718

Z-71383/2004-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Smlouva kupní ze dne 18.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2004.

V-43678/2004-101

Pro: COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 859/22, Praha 1, Nové Město,
110 00 Praha 1

RČ/IČO: 26211700

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-30799/2006-101

Katastrální úřad pro hlavní město Praha,
Katastrální pracoviště Praha

Vyhotoveno: 30.05.2006 10:40:50

Vyhotovil: Hradiláková Petra

Řízení PÚ:/2006.....

Podpis, razítko:



Obecné požadavky

- Vybavenost všech prostor bude koncipována tak, aby dodávkou nájemce byly pouze PC, telefonní přístroje, drobné kancelářské a kuchyňské elektrospotřebiče, stoly, židle a křesla a mobilní nábytek.
- Příčky budou provedeny sádkartonové. Pouze tam, kde to bude z technických důvodů nezbytné, budou zděné.
- Kanceláře ve všech podlažích a archiv (vč. alespoň jedné přístupové cesty) budou řešeny jako bezbariérové.
- Odpadové hospodářství bude koncipováno pro nakládání s tříděným odpadem. Třídění odpadů bude probíhat v místě zdroje odpadu.
- Ve vhodném místě budou zajištěny odstavná místa pro jízdní kola. Pro návštěvníky co největší počet stojanů při vstupu z Jungmannovy, pro pracovníky 15 stojanů v prostoru manipulačního dvora při parkovacím zakladači.
- V běžně přístupných komunikačních prostorech bude osvětlení ovládáno centrálním časovým spínačem. Prostory budou střeženy kamerovým systémem.
- Před začátkem stěhování úředníků musí být v budově plně funkční veškeré technologie, jedná se především o datovou a telefonní síť včetně aktivních prvků (dodávka MHMP), telefonní ústředny a vnějšího připojení budovy ke stávajícím systémům MHMP.
- Pracovní místa musí splňovat požadavky hygienických předpisů, předpisů bezpečnosti práce a příslušných ČSN.
- Objekt bude vybaven certifikovaným systémem generálního klíče. Organigram bude zpracován dodavatelem systému v koordinaci s MHMP.
- Veřejně přístupné prostory budou řešeny tak, aby bylo možné instalovat kopírky, stojany s občerstvením, nápojové automaty a provádět údržbu. Každých 15 metrů (resp. dle rozmístění odborů) bude osazena 1 dvojbídná 230V + 1 datový port strukturované kabeláže.
- Ve 3 patrových rozvaděcích silnoproudu bude osazena 1 zásuvka 400V.
- Okna budou tam, kde to nebude v rozporu s památkovou ochranou, vybavena interiérovými žaluziemi (vertikální nebo horizontální, resp. jiné zastínění dle výběru).
- Jako koncové prvky soustavy vytápění budou použity radiátory s profilovanou čelní stěnou. Regulace systémem termostatických hlavic, pokud to nevyklučují požadavky na VZT.
- Historické obklady (travertin, dýha...) budou v místech po vybouraných konstrukcích doplněny dle požadavků památkové ochrany.
- Bude zřízena vzorková místnost kde bude nájemník odsouhlasovat především:
 - o Standarty povrchových úprav, zařizovacích předmětů a doplňků na toaletách a v kuchyňkách.
 - o Veškeré barevnosti povrchových úprav a prvků interiéru.
 - o Ukončovací a krycí interiérové prvky elektro.
 - o Prosklené příčky a polopříčky včetně prosklených dveří - typ prosklení, materiál a povrch rámu, detaily osazení a návaznosti na ostatní konstrukce.

- Veškeré další neuvedené pohledové prvky interiéru, které nebudou předvedeny ve vzorové místnosti budou odsouhlaseny formou vizualizace.
- Dispozice jednotlivých podlaží a rozmístění prvků zařízení interiéru (vyzývací systém, jednotný čas, nápojové automaty, kopírky, atd.) bude provedena dle dokumentace vydané 1.5.2006 pod názvem „Podklad k uzavření dodatku smlouvy – Příloha k technické zprávě TAK“ ateliérem TAK.

1.1. Vstupní dvorana Charvátova

Povrchové úpravy

Podlaha - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

1.2. Infocentrum

Bude řešeno samostatným projektem, který bude vypracován generálním projektantem ve spolupráci s architektem určeným nájemníkem. V prostoru infocentra bude v maximální možné míře využito stávající zařízení z infocentra na Řásnovce.

1.3. Přepážkové pracoviště

Součástí dodávky stavby budou přepážky a recepční pult (vč. jejich připojení na strukturovanou kabeláž). Dále budou osazeny prosklené dělicí stěny vč. otvíravých částí.

1.4. Gastroprovoz

Bude řešen formou bufetu. Rozsah gastroprovozu viz. výkresová příloha. Zařízení gastroprovozu bude součástí dodávky stavby.

1.5. Ostraha

Hlavní vstup Jungmannova bude s trvalým dohledem a přítomností ostrahy. Vstup Charvátova bude realizován jako denní.

1.6. Garáže

Podjezdová výška v garážích nebude snižována pod stávající světlou výšku v garážích.

1.7. Chodby

Povrchové úpravy

Podlaha - marmoleum - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

1.8. Místnosti patrových rozvaděčů - slaboproud

Serverovny nebudou chráněny plynovým SHZ (bude prověřena stavební připravenost.)

Patrové rozvaděče slaboproudu budou napájeny ze zálohovaného okruhu.

Povrchové úpravy

Podlaha - zdvojená, nášlapná vrstva PVC s antistatickou úpravou

1.9. Výtahy

Přístup do 2.pp bude zajištěn pomocí výtahu jedoucího do místnosti CH.-227. Je třeba zajistit dispoziční propojení místností CH.-227a a CH.-219. Propojení musí umožňovat průjezd vozíku.

Vybudování nového výtahu na spisy s nosností 100 kg mezi pracovištěm DSA v 1NP a 2 NP

1.10. Prostory archivů

Budou řešeny tak, aby splňovaly požadavky Zákona o archivnictví (především opatření proti zatopení).

Archivy nebudou chráněny plynovým SHZ (bude prověřena stavební připravenost)

Součástí dodávky jsou:

posuvné regály s elektrickým posuvem včetně potřebné stavební připravenosti v místnostech:
J.-122, J.-125, J.-128, J.-132, J.-133, J.-136, CH.-204, CH.-205, CH.-208, J.-225, J.-233, CH.-112b

pevné regály v místnostech:
J.-122, J.-125, J.-128, J.-129, J.-132, J.-134, J.-136, J.-203, CH.-204, CH.-205, J.-205, J.-206, J.-207,
CH.-209, J.-210, J.-211, J.-212, J.-213, J.-218, J.-219, J.-223, J.-224, J.-231, J.-232, J.-233, CH.-234, CH.-
112b, J.-116a, J.-116a, J.-117b, J.-1Ch-C, J.-1Ch-C, J.-1X10, J.-1X9

1.11. Sociální zařízení

Povrchové úpravy – Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

Podlaha - keramická dlažba

Stěny - keramický obklad v. 2200 mm

1.12. Kanceláře

1.12.1. Obecné požadavky

Kanceláře budou vybaveny vestavěnými skříněmi na celou šířku dělicí přičky směrem do chodby.
Hloubka uzavíratelného prostoru vestavěné skříně dle dispozic stavby. Předpokládá se kotvení závěsných policových stěn do přiček.

Požadavek na hodnoty osvětlenosti kanceláří je min. 500lx.

Ve velkoprostorových kancelářích bude provedena příprava rozvodů silno- i slaboproudých v podlaze dle rozmístění stolů ve studii interiéru.

Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele
Obsazení kanceláří osobami a velikost jednotlivých kanceláří viz. výkresová příloha.

- Kancelář pro referenty

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Ovládání osvětlení ve velkoprostorových kancelářích bude rozděleno na zóny, tak aby počet příslušných pracovních míst v 1 zóně byl max. 4.

Povrchové úpravy

Podlaha - Koberec v rolich

Stěny - Omítka resp. stěrka + otěruodolný nátěr

- Kancelář vedoucího oddělení

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele a zásuvkou STA.

Povrchové úpravy

Podlaha - PVC, koberec nebo lamino (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- Kancelář ředitele odboru
Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář bude vybavena zásuvkou STA.

Kanceláře vyznačené v grafické části budou vybaveny klimatizací.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - PVC, koberec nebo lamino (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- Kancelář ředitele MHMP
Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář je třeba vybavit samostatným sociálním zařízením (sprcha, WC).

Kancelář bude vybavena klimatizací, a zásuvkou STA.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků

- Sekretariáty
Dveře mezi jednací místnostmi a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Sekretariáty je třeba vybavit samostatným kuchyňským koutem (dřez,).

- Jednací místnosti
Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.
Budou vybaveny zásuvkou STA.

Silnoproud

Vybavení pracoviště

2 x zásuvka pro PC stanici s přepěťovou ochranou typu C, bez napojení na zálohovaný okruh.

2 x standardní zásuvka.

Do každé kanceláře osadit 3 až 6 pomocných zásuvek pro další spotřebiče.

Slaboproud

Vybavení pracoviště

Počet dvouportových zásuvek 2xRJ45 – dvojnásobek počtu uživatelů, tzn. 4 porty na jednoho uživatele

1.13. Strukturovaná kabeláž

1.13.1. Horizontální systém

Metalická horizontální strukturovaná kabeláž UTP Cat 6 systém PANDUIT.

Počet rozvodných místností v závislosti na velikosti objektu musí být navržen tak, aby max.délka horizontálního segmentu nepřekročila délku 90 m.

Rozvodné místnosti musí mít plochu min.2x4m, zdvojenou antistatickou podlahu, klimatizaci o min.chladícím výkonu 5 kW, samostatně jištěný přívod 220V/20A, samostatný a zabezpečený vchod.

Ukončení horizontální metalické kabeláže bude provedeno na straně jednotlivých místností účastnickou zásuvkou Cat 6 s dvěma porty RJ45 pod úhlem 45 stupňů a na straně rozvodných místností propojovacími panely Cat 6 s konektory RJ 45.

1.13.2. Vertikální (páteřní) systém

Pro datové přenosy musí být každá rozvodná místnost propojena s centrální servrovnou jedním optickým kabelem s 24 vláken MM 50/125 a jedním optickým kabelem s 24 vláken SM 9/125 ukončenými na obou koncích optickými konektory typu SC v optických rozvaděčích rackového provedení.

Dále musí být každá rozvodná místnost propojena s telefonní ústřednou (centrální servrovnou) jedním metalickým mnohožilovým kabelem Cat 3, který bude na obou koncích ukončen propojovacími panely Cat 3 s konektory RJ45

1.13.3. Počty zásuvek, plocha centrálního dat. sálu a další informace

V současné době je uvažováno umístit v budově 1250 pracovníků, z toho je nutno počítat s většími počty zásuvek u odborů DSA (u cca 70 pracovníků), OSA (u cca 15 pracovníků), Archiv (u cca 15), Městská policie a na chodbách. Z tohoto předpokládaného počtu pracovníků vychází 2700 dvouportových zásuvek.

Odhad plochy potřebné pro sál počítá s umístěním aktivních prvků sítě budovy, služebních serverů budovy, telefonní ústředny a v budoucnu i centra celoměstské sítě.

Potřeba podlahové plochy je 120m² s nutností uchlazení tepelných ztrát 65 kW.

V 1NP, 2NP a nejvyšším podlaží (pod střechou) je nutno uvažovat minimálně jednu technologickou místnost větší, z důvodů umístění dalších uzamykatelných stojanů samostatných oddělených sítí např. MV-PČR, TSK, DP, veřejnost, pojítka apod. Polohy a velikosti místností dle dokumentace pro výběr dodavatele.
Pro síť MV – PČR je třeba počítat s oddělenou kabeláží, její rozsah bude upřesněn.

1.14. Telefony

V budově bude navíc radiotelefonní síť DECT. Pro pokrytí objektu signálem Dect bude objekt vybaven anténami. Antény se připojují do telefonní ústředny třemi páry telefonního kabelu, po kterých je zajištěno i napájení. V první etapě bude instalováno 37 antén. Dále je nutné počítat se zavedením IP telefonie.

Plánované telekomunikační rozvody budou využívat společnou strukturovanou kabeláž CAT 6 s daty. Telekomunikační část v paláci Škoda bude vzdáleným modulem pobočkové ústředny MD110, která je v současnosti používána v MHMP a tvoří jednotnou hlasovou platformu.

Tento nový vzdálený modul pobočkové ústředny MD110 bude vystrojen hardware pro IP telefonii

Pro IP telefonii je nutné navrhnout datové prvky - SWITChe, které podporují IP telefonii a napájení po ethernetu IEEE802.3af (Power over LAN - PoE)

1.15. EZS, EPS, ACS, CCTV

Plášťová ochrana EZS

Pokrývá 1.NP a částečně 1.PP, 2.PP objektu, vnitřní průchody do dalších objektů, technologické a manipulační vstupy do objektu, vstupy na střechu, rozsáhlé prosklené plochy, nouzové úniky a chráněné únikové cesty. Při realizaci plášťové ochrany vyšších podlaží se přihlíží k dalším rizikovým faktorům (přilehlé objekty, sloupy, hromosvodná soustava, atd.); dále plně pokrývá nejvyšší podlaží 7.NP, protože objekt je dostupný po střeše z okolní zástavby.

Plášťová ochrana CCTV

Pokrývá na úrovni 2.NP celý obvod objektu včetně vnitrobloků; dále detaily na vstupech a vjezdech;

Prostorová ochrana EZS

Vytipované kanceláře a místnosti mimo níže uvedený seznam a to v závislosti na zpracovávané agendě, vybavení, nutné ochraně uložených dat či jiných aktiv. Jedná se především o prostory DSA (1.NP), jednací kanceláře odborů v 1.NP, prostory MP a DP.

Technologické místnosti informačních systémů (1.PP)

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; ACS minimálně na bázi karty, dveřní zámek elektromechanický či elektromotorický, elektromagnetický není přípustný; signalizace překročení doby otevření dveří; interakce EZS – ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu; CCTV monitoruje plošně pohyb oprávněných osob, je vyloučeno monitoring a záznam zpracovávaných dat; EPS, bez SHZ (bude prověřena připravenost). GSM komunikátor doporučen; detekce zaplavení, překročení povolené teploty v systému EZS doporučena; dálkové otevírání dveří pouze s věrohodnou identifikací vstupujícího (dohledové centrum JBS); samostatné napájení; v rámci JBS autonomní skupina;

Místnosti datových rozvodů

Shodné zabezpečení jako v případě technologických místností informačních systémů, monitoring prostřednictvím CCTV není vyžadován;

Telefonní ústředna

Prostorová ochrana EZS, ACS pouze na kartu, interakce EZS – ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; EPS povinná; v rámci JBS autonomní skupina;

Pokladna, kancelář DP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; detektor poslední bankovky; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled

– klient; bankovní přepážka doporučena; na straně pokladni plochý monitor s obzorem před pokladnou; v rámci JBS autonomní skupina.

Služebna MP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled – klient; v rámci JBS autonomní skupina.

Archivy a sklady v 1. a 2. PP

Přístup do suterénů pouze na kartu elektromechanické zámky na dveřích z 1.NP do 1.PP, čtečky karet ve výtazích, Ezs plášťová ochrana dle dispozice objektu, CCTV dohled není vyžadován – monitoring vstupu osob přes dveře z 1.NP, interakce EZS – ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; EPS bez SHZ (bude prověřena připravenost), detekce zaplavení v systému EZS doporučena; v rámci JBS autonomní skupiny dle využití archivů.

Ostraha

Minimálně prostorová ochrana prostředky EZS; požadovány detektory s funkcí antimasking; v rámci JBS autonomní skupina – ovládání ACS; implementován klient JBS – plná ovladatelnost na úrovni ostraha všech bezpečnostních aplikací (EZS, ACS, CCTV, EPS) v dané lokalitě; poplachové analogové video výstupy; bezdrátový tísňový hlásič.

Společné prostory a komunikace uvnitř objektu mimo 1.NP

Prostorová ochrana v mimopracovní době prostorovými detektory; schodiště a prostory před výtahy zůstávají nestřežené, instalace po sekcích od dveří jednoho výtahu ke dveřím druhého výtahu; požadován funkce antimasking; ACS na všechny chodbové dveře, které tvoří sekci EZS v provedení „koule-klika“; CCTV – uzlová místa vnitřních komunikací – před výtahy; v mimopracovní době vyžadována interakce EZS – CCTV na dohledové centrum JBS; 24 hodin osvětlení pro CCTV v úrovni minimálně nouzové osvětlení; EPS – minimálně ruční tlačítkové hlásiče; evakuační rozhlas s možností rozdělení na sekce dle dispozice objektu.

Ředitelé – sekretariát

kanceláře vybavit prostorovou ochranou prostředky EZS; ACS pouze karta, interakce EZS – ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti; v rámci JBS autonomní skupina.

Garáže

Systém automatické kontroly SPZ (RZ) vjíždějícího a odjíždějícího vozidla s přenosem na JBS; blokáce odjezdu; komunikační prostředky na ostrahu; signalizace vjezdu a odjezdu; CCTV dohled – zakladač a průjezd, EPS automatické hlásiče, tlačítkové hlásiče.

Výtahové šachty a strojovny

Automatické EPS hlásiče.

Kuchyňky

Teplotní hlásiče EPS.

Docházkový systém

4x terminál pro zadávání důvodů (2 / vstup)

Dohledové pracoviště

1/ klient ABL, základní instalace na NR, Mariánské nám. 2, Praha 1

Obsahuje plány celé lokality (objekty), definovány všechny prvky, k dispozici adresa, mapa podoblasti (sekce), nápověda, obousměrná komunikace s každým jednotlivým prvkem, Policy manager, definice atributů dle základní instalace, management definovaných provozních režimů JBS a jejich správa

- 2/ klient – správce ostrahy, správa uživatelů pro ostrahu.
- 3/ PC monitory – klient implementovaných DVR, analogové monitory
- 4/ EPS ústředna
- 5/ EZS základní kontrolér
- 6/ ER základní sestava
- 7/ stojan s technologií
- 8/ bezpečnostní pult
- 9/ autonomní signalizace
- 10/ tiskárna protokolu
- 11/ klíčové hospodářství
- 12/ trezor

HW a SW kompatibilita

Požadována kompatibilita s HW a SW řešením pro stávající objekty MHMP, především jednotnou správou uživatelů. Pro veškerou instalovanou technologii musí být k dispozici DDE servery.

1.16. STA

STA bude zavedena především do těchto místností:

V 1.np

J.1Ch-X, J.1Ch-I, J.1X8, CH.106, CH.148, CH.149, CH.136, J.1X30

Ve

2.np

CH.205, CH243, CH207, CH209, J247, J245, J244, J239, J238, J227, J226, J225, J224, J222, J219, J209, J221, J218, J259, J261, J268, MÍSTNOST MEZI J268 A J262, J201

Ve 3.np

CH332, CH306, CH307, J350, J347, J343, J342, J359, J301, J331, J314, J313, J307, J308, J309

Ve 4.np

CH432, CH433, CH405, CH406, CH408, J445, J443, J452, J453, J455, J457, J458, J459, J401, J405, J408, J424, J416, J418, J420

V 5.np

CH531, CH535, CH505, CH506, CH507, CH516, J536, J533, J529, J544, J546, J548, J551, J552, J556, J578, J560, J561, J553A, J501, J502, J503, J505, J508, J519, J525, J524

V 6.np

CH628, CH629, CH605, CH614, CH607, J650, J652, J647, J648, J653, J654, J640A, J630, J627, J625, J623, J622, J619, J620, J618, J601

V 7.np

J740, J738, J737, J736, J734, J733, J729, J727, J725, J724, J722, J720, J705, J706, J701, J750, J752, J761, J748A, J746, J745, J743, J744B, J744A

1.17. Vyzývací systém a jednotný čas

Vyzývací systém bude instalován v přízemí pro prostory DSA a pro přijímací kanceláře jednotlivých odborů MHMP.

Čtyři náběrná místa s tiskárnou (dvě u každého vchodu do budovy, vždy jedno s obsluhou v informacích a jedno samoobslužné, u samoobslužného je nutné počítat s rezervou pro případnou druhou klávesnici) a příprava pro páte u vchodu na rohu Jungmannova – Charvátova.

Hlavních informačních tabulí bude celkem 18 z čehož 12 bude šestiřádkových a zbytek čtyřřádkových. Rozmístění tabulí platí podle odsouhlasené dispozice 1.NP. Dvě šestiřádkové tabule budou navíc v prostoru budoucích infocenter. Tabule budou v provedení s orientačními šipkami.

Přepážek bude celkem 55 a v dalších čtyřech místech bude provedena příprava. Umístění přepážek je patrné z dispozice 1.NP. Všechny přepážky budou z důvodu použití počítačů MV řešeny pomocí hardwarové klávesnice a převodníku. Software bude instalován na PC jen u oprávněných pracovníků ve vyšších patrech.

V objektu bude instalován systém jednotného času. Na vybraných místech budou instalovány podružné hodiny.

Systém jednotného času (např. firmy Mobatime) bude zahrnovat 31 podružných hodin typ 152, průměr ciferníku 30cm, typ ciferníku C2, z toho 8 v 2. etapě. Hodiny budou propojeny kabelem CYKY 2Ax1,5 s hodinovou ústřednou, která bude umístěna v místnosti J2X16.

Hodinová ústředna bude připojena na napájení 230V a na anténu pro synchronizační signál.

Požadované termíny postupného předávání budovy

Připraveností pro předání se rozumí stavební připravenost prostor, včetně povrchových úprav (podlahové krytiny, malby), vestavěných skříní a oživení veškerých technologií. Společně s předáváním podlaží je nutné předávat i archivní prostory v 1.PP a 2.NP odpovídající odborům umístěným v daném podlaží (podle studie rozmístění odborů ze dne 31.3.2006 vypracované Apris 3MP).

7.NP	10.8.2006
6.NP	15.8.2006
5.NP	20.8.2006
4.NP	25.8.2006
3.NP	31.8.2006
2.NP	4.9.2006
1.NP	12.9.2006
1.PP	12.9.2006
2.PP	12.9.2006

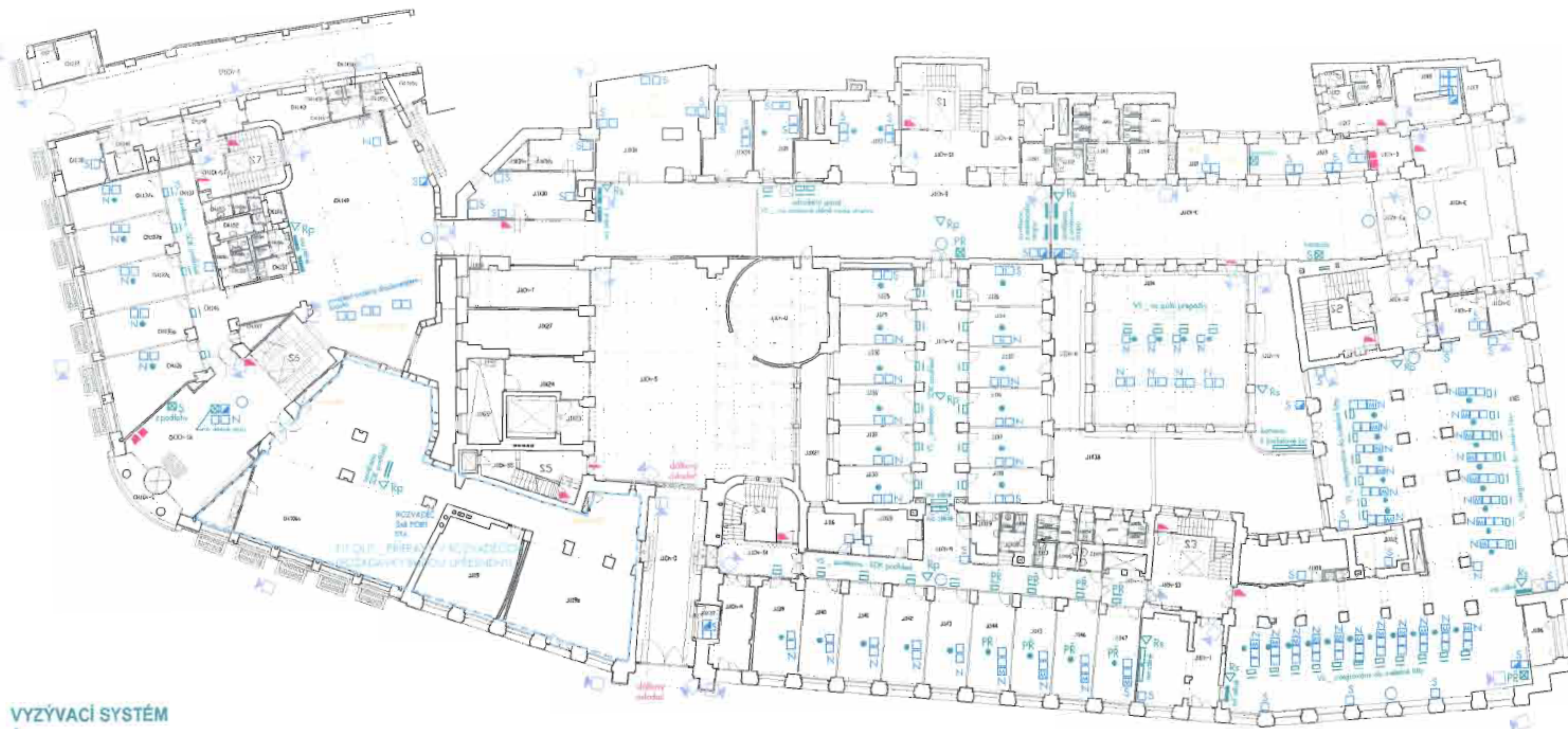
Vyzývací systém do 20.9.2006



PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY _ VAR B
Příloha k technické zprávě TAK

ŠKODŮV PALÁC _ COPA
Investor : COPA RETAIL, s.r.o., Na Příkopě 22/859, Praha 1
Zpracovatel : TICHÝ & KOLÁŘOVÁ s.r.o., Hollarovo nám. 2, Praha 3
T: +420 272730714 F: +420 272730714 E: info@tak2002.cz





VYZÝVACÍ SYSTÉM

- HLAVNÍ INFORMAČNÍ DISPLEJ, 6 ŘÁDKŮ
- HLAVNÍ INFORMAČNÍ DISPLEJ, 4 ŘÁDKY
- HLAVNÍ INFORMAČNÍ DISPLEJ OBOUSTRANNÝ, 6 ŘÁDKŮ
- REPRODUKTOR VYZÝVACÍHO SYSTÉMU, UMÍSTĚN V PODHLEDU
- REPRODUKTOR VYZÝVACÍHO SYSTÉMU, UMÍSTĚN NA STĚNĚ
- DISPLEJ NAD PŘEPÁŽKOU
- DISPLEJ NAD PŘEPÁŽKOU _ PŘÍPRAVA
- PŘEPÁŽKA
- TERMINÁL - TISKÁRNA PŘEPÁŽKOVÝCH LÍSTKŮ - SAMOOBSLUŽNÁ
v každé samoobslužné tiskárně bude provedena příprava
na druhou samoobslužnou tiskárnu, v takové vzdálenosti,
aby byl umožněn současný bezkolizní provoz obou tiskáren.
- TERMINÁL - TISKÁRNA PŘEPÁŽKOVÝCH LÍSTKŮ
- TERMINÁL - TISKÁRNA PŘEPÁŽKOVÝCH LÍSTKŮ _ PŘÍPRAVA

SLABOPROUD

- HODINY - JEDNOTNÝ ČAS
- DATOVÁ ZÁSUVKA 2xRJ45, MV, umístění viz. index
- DATOVÁ ZÁSUVKA 2xRJ45 cat.6, umístění viz. index
- ZÁSUVKA STA
- INDEXY POPISUJÍCÍ UMÍSTĚNÍ:
- UMÍSTĚNO NA NÁBYTKU
- UMÍSTĚNO NA STĚNĚ
- UMÍSTĚNO NA PODLAŽE

DOCHÁZKOVÝ A PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM

- DOCHÁZKOVÝ SYSTÉM
- DOCHÁZKOVÝ SYSTÉM - bude určeno jedno ze dvou variantních umístění
- BEZKONTAKTNÍ ČTEČKA ASR603
- ELEKTROMAGNETICKÝ ZÁMEK
- ELEKTROMECHANICKÝ ZÁMEK
- ELEKTROMOTORICKÝ ZÁMEK

KAMEROVÝ SYSTÉM

- KAMERA

SILNOPROUD

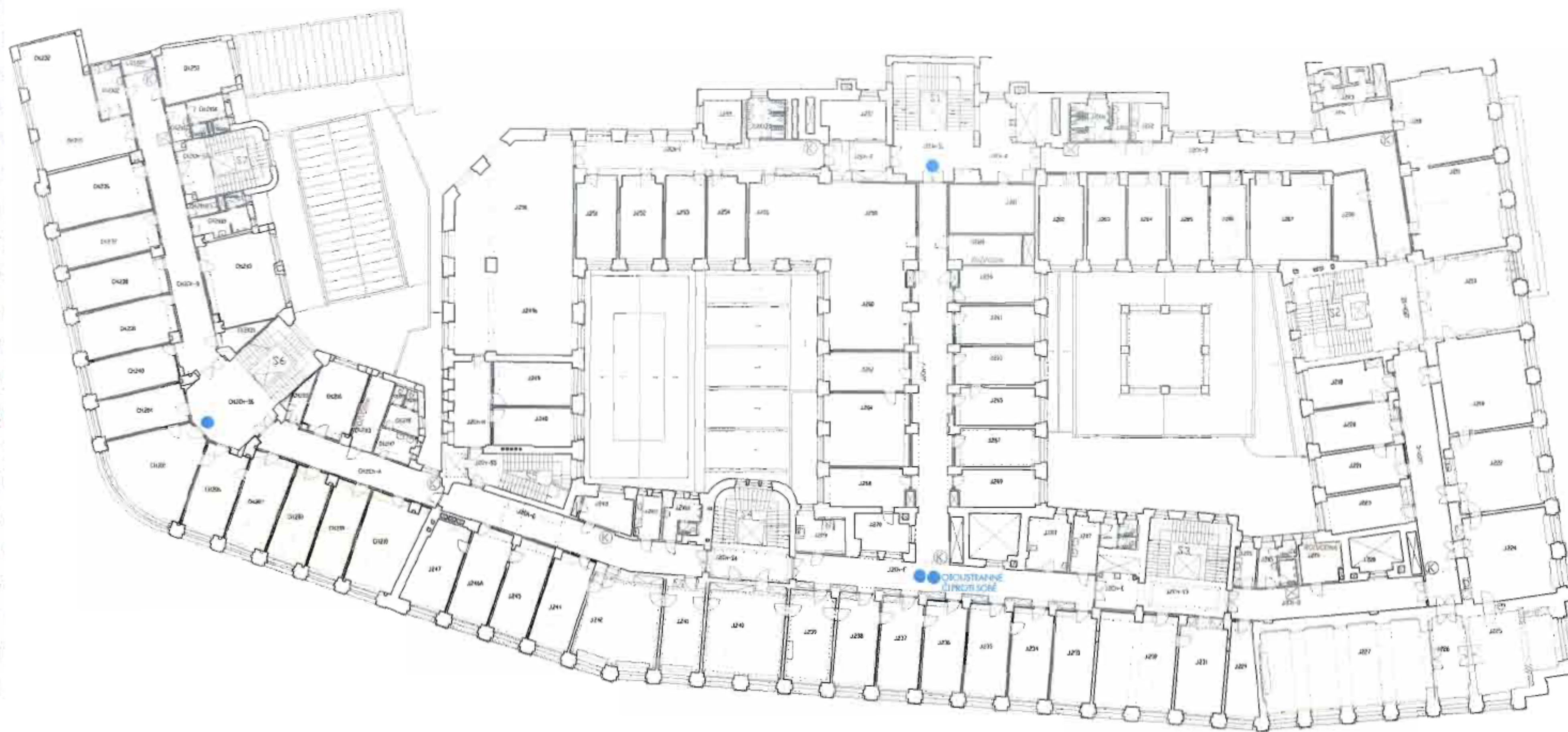
- KOPÍRKA - 16A jistič - 3x230V - IP adresa

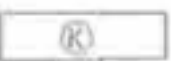
Pozn. není-li uvedeno jinak, každé pracoviště bude standardně vybaveno
2 dvojzásuvkami

±0,000 = 196,27
0 5m 10m

TAK

ŠKODŮV PALÁC - COPA
JUNGMANNOVA / CHARVÁTOVA _ 1.NP
PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY
Příloha k technické zprávě TAK
bez vyznačení místnosti s klimatizací
Datum: 30.05.2006

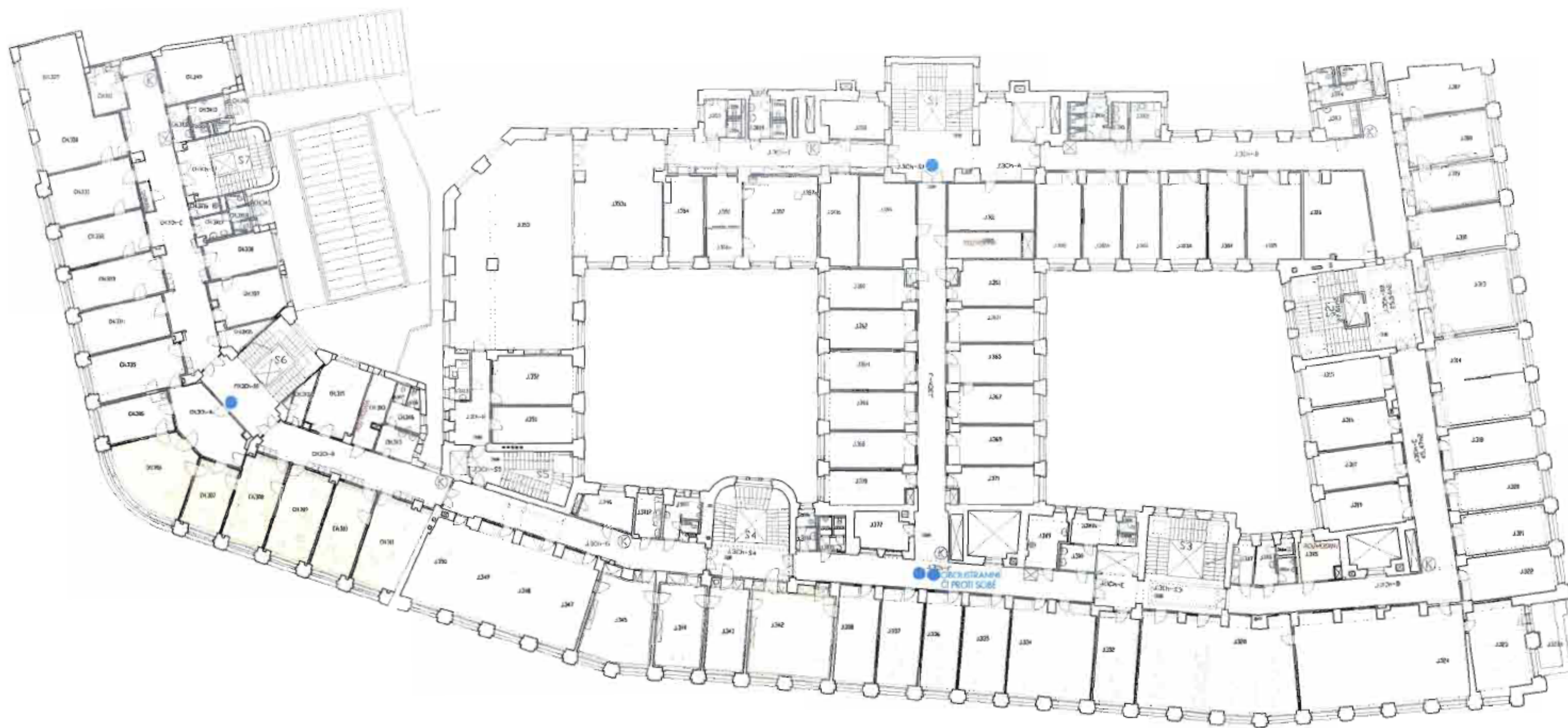


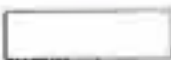
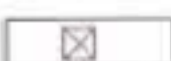
-  MÍSTNOSTI S CHLAZENÍM
-  MÍSTNOSTI S VĚTRÁNÍM A CHLAZENÍM
-  PŘÍPRAVA PRO KOPÍRKU
-  NÁPOJOVÝ AUTOMAT
-  POTRAVINOVÝ AUTOMAT
-  HODINY, JEDNOTNÝ ČAS

1:0,000 = 196,27
 0 5m 10m



Alce: ŠKODŮV PALÁC - COPA
 výkres: JUNGMANNOVA / CHARVÁTOVA, 2.NP_VARIANTA B
 Číslo: PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY
 Příloha k technické zprávě TAK
 Datum: 30.05.2006

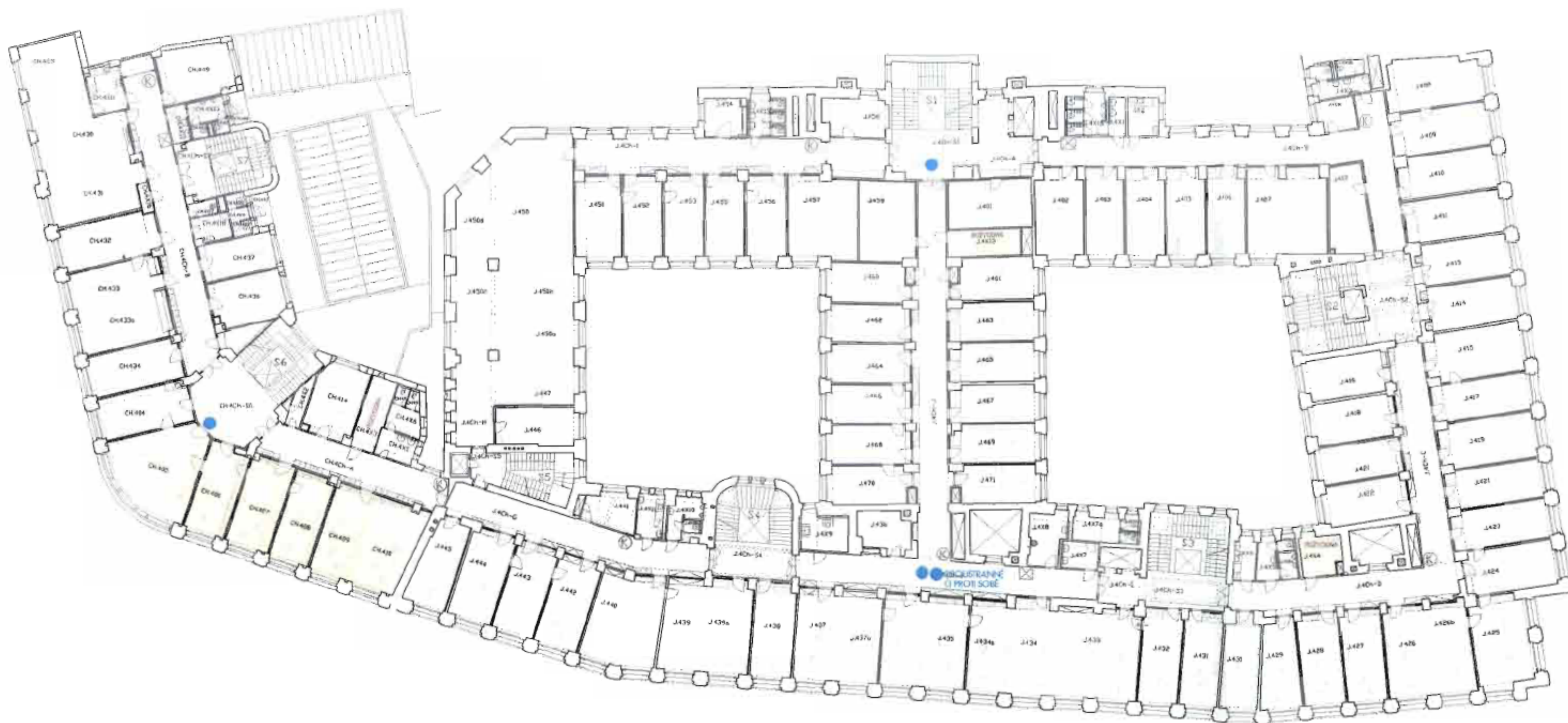


-  MÍSTNOSTI S CHLAZENÍM
-  MÍSTNOSTI S VĚTRÁNÍM A CHLAZENÍM
-  PŘÍPRAVA PRO KOPÍRKU
-  NÁPOJOVÝ AUTOMAT
-  POTRAVINOVÝ AUTOMAT
-  HODINY, JEDNOTNÝ ČAS

1:0,000 = 196,27
0 5m 10m

TAK

Akce: ŠKODŮV PALÁC - COPA
 Výkres: JUNGMANNOVA / CHARVÁTOVA _ 3.NP_VARIANTA B
 Část: PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY
 Příloha k technické zprávě TAK
 Datum: 30.05.2006

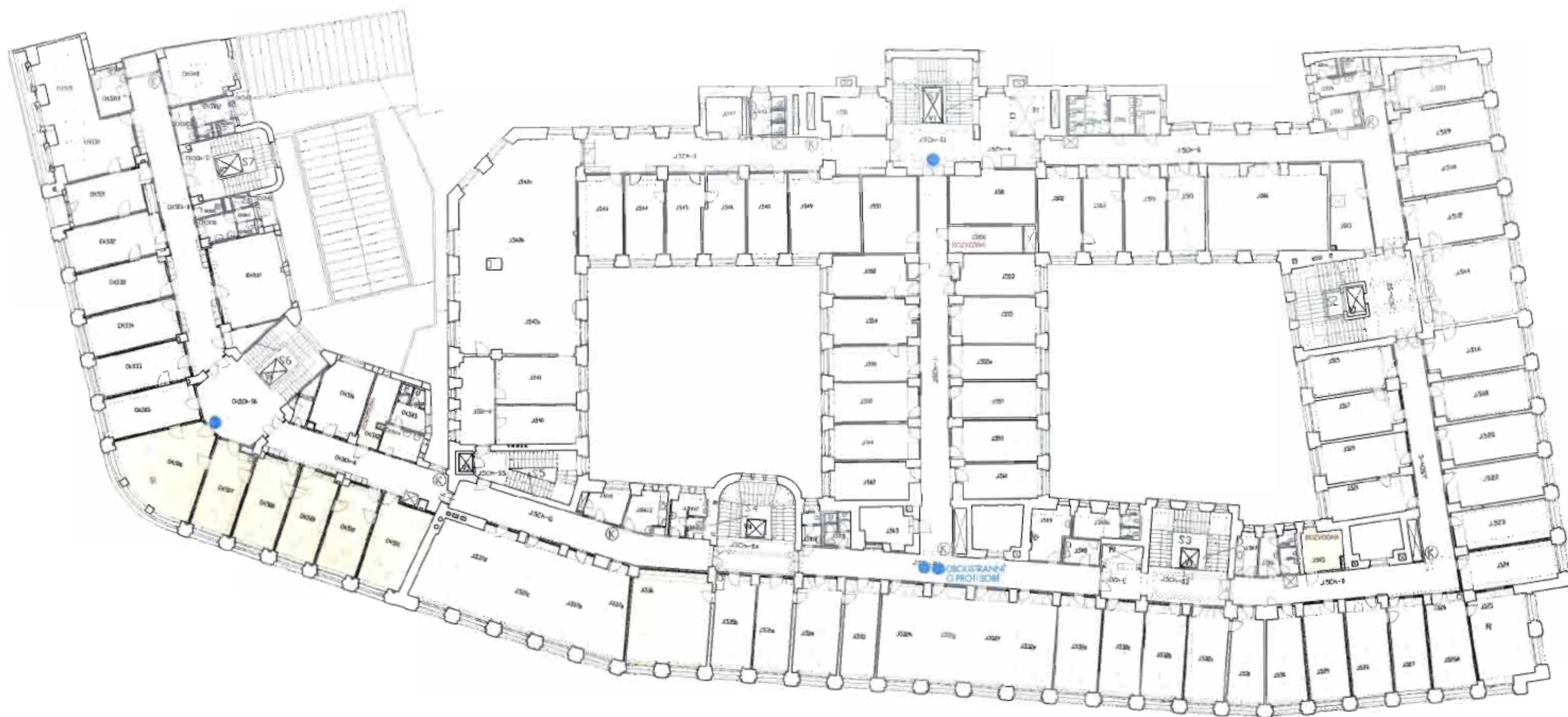


- MÍSTNOSTI S CHLAZENÍM
- MÍSTNOSTI S VĚTRÁNÍM A CHLAZENÍM
- PŘÍPRAVA PRO KOPÍRKU
- NÁPOJOVÝ AUTOMAT
- POTRAVINOVÝ AUTOMAT
- HODINY, JEDNOTNÝ ČAS

1:0,000 = 196,27
0 5m 10m



Akce: ŠKODŮV PALÁC - COPA
 Výkres: JUNGMANNOVA / CHARVÁTOVA_4.NP_VARIANTA B
 Číslo: PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY
 Příloha k technické zprávě TAK
 Datum: 30.05.2006



- MÍSTNOSTI S CHLAZENÍM
- MÍSTNOSTI S VĚTRÁNÍM A CHLAZENÍM
- PŘÍPRAVA PRO KOPIRKU
- NÁPOJOVÝ AUTOMAT
- POTRAVINOVÝ AUTOMAT
- HODINY, JEDNOTNÝ ČAS

±0,000 = 196,27
0 5m 10m



Akce: ŠKODŮV PALÁC - COPA
 Výkres: JUNGMANNOVA / CHARVÁTOVA _ 5.NP_VARIANTA B
 Číslo: PODKLAD K UZAVŘENÍ DODATKU SMLOUVY
 Příloha k technické zprávě TAK
 Datum: 30.05.2006

Dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu
INO/66/01/000195/2006

COPA Retail, k.s.

se sídlem: Karolínská 661, 186 00 Praha 8

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 58815, jejímž statutárním orgánem je Topeka Estates s.r.o., IČ 276 49 555, za kterou jedná Barbora Brühlová, jednatel

dále též jako „Uchazeč“

na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: JUDr. Martinou Děvěrovou MPA, ředitelkou Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jako „Zadavatel“

na straně druhé

(Uchazeč a Zadavatel dále společně uváděni též jako „smluvní strany“ a každý z nich samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne tento

dodatek č. 3 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu
(dále též jen jako „Dodatek č. 3“)

ČLÁNEK 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Dne 27. 1. 2006 byla mezi Uchazečem a Zadavatelem uzavřena *Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu* č. INO/66/01/000195/2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. 1. 2006 a Dodatku č. 2 ze dne 6. 6. 2006 (dále též jen jako „Smlouva“).
- 1.2 Dnešního dne smluvní strany uzavřely Dohodu o narovnání ohledně pronájmu Škodova paláce, ve které sjednaly podmínky pro smířné vyřešení sporu o platnost a vymahatelnost cenových ujednání obsažených ve Smlouvě (dále jen „Dohoda o narovnání“).
- 1.3 Na základě ujednání obsažených v Dohodě o narovnání se smluvní strany dohodly na úpravách a doplnění Smlouvy, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v článku 2. tohoto

Dodatku č. 3.

ČLÁNEK 2.
Předmět Dodatku č. 3

2.1 V článku 3 Smlouvy se mění odst. 3.1., a to tak, že nově zní takto:

3.1. **Doba nájmu a předání Objektu** – Doba nájmu se sjednává na dobu určitou v délce trvání dvaceti jednoho a půl roku a počne běžet dnem protokolárního předání Objektu Zadavateli. K protokolárnímu předání Objektu Zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě 9-ti měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy.

2.2 V článku 3 Smlouvy se mění sub-odst. 3.8.3., a to tak, že nově zní takto:

3.8.3. Dá-li Uchazeč souhlas se stavební úpravou Objektu, ale nezaváže se k úhradě nákladů na její provedení, bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku provedené stavební úpravy. To neplatí, jestliže Uchazeč nejpozději do skončení doby nájmu dle této Smlouvy písemně sdělí Zadavateli, že nemá zájem na zachování předmětné stavební úpravy. Uchazeč a Zadavatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že Zadavatel nemá povinnost stavební úpravy po skončení doby nájmu odstranit.

2.3 V článku 3 Smlouvy se mění sub-odst. 3.8.4., a to tak, že nově zní takto:

3.8.4. Zadavatel je oprávněn provést i bez předchozího souhlasu Uchazeče takové stavební úpravy vnitřních či vnějších částí Objektu, jejichž provedení Uchazeč nezajistí ani na základě písemné výzvy Zadavatele ve lhůtě přiměřené povaze, náročnosti anebo rozsahu konkrétní stavební úpravy, ne kratší než 4 (čtyři) týdny, a zároveň včasné provedení požadovaných stavebních úprav je nezbytně nutné buď k udržení Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou a/nebo k udržení funkčnosti všech parametrů Objektu požadovaných Zadavatelem v Příloze č. 1 této Smlouvy a všech parametrů Objektu nabízených Uchazečem v Příloze č. 2 této Smlouvy. V takovém případě smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 667 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. I v tomto případě bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku takto provedené stavební úpravy. Uchazeč a Zadavatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že Zadavatel nemá povinnost stavební úpravy po skončení doby nájmu odstranit.

2.4 V článku 3 Smlouvy se mění odst. 3.10., a to tak, že nově zní takto:

3.10. **Dodávky médií do Objektu** – Zadavatel je povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do Objektu (tj. elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky. V průběhu prvních dvaceti let doby nájmu veškerou administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do Objektu bude povinen zajišťovat Uchazeč v rámci administrativního řízení správy Objektu při poskytování Facility managementu za podmínek uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy.

2.5 V článku 4 Smlouvy se mění odst. 4.1., a to tak, že nově zní takto:

4.1. **Rozsah poskytování Facility managementu** – V průběhu prvních dvaceti let doby

nájmu je Uchazeč povinen Zadavateli poskytovat Facility management v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným Smlouvou. Uchazeč se zavazuje poskytovat Facility management v průběhu prvních dvaceti let doby nájmu, a to minimálně v rozsahu činnosti uvedených v Příloze č.3 této Smlouvy.

- 2.6 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.1., a to tak, že původní obsah tohoto ustanovení se vypouští v celém rozsahu a na jeho místo se nově vkládají slova:
"[úmyslně vypuštěn]".
- 2.7 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.2., a to tak, že nově zní takto:
- 5.2. **Výše ročního nájemného za Objekt - Smluvní strany sjednávají nájemné za 1 (jeden) rok doby trvání nájmu Objektu ve výši bez DPH: 5.500.000,- EUR (slovy: pět milionů pět-set-tisíc Euro).**
- 2.8 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.3., a to tak, že nově zní takto:
- 5.3 **Výše čtvrtletní splátky nájemného za Objekt - Čtvrtletní splátka nájemného za Objekt je stanovena ve výši bez DPH: 1.375.000,- EUR (slovy: jeden milion tři-stedmdesát-pět-tisíc Euro).**
- 2.9 V článku 5 Smlouvy se za odst. 5.3. vkládají dva nové odstavce číselované 5.3A a 5.3B, které zní takto:
- 5.3A **Výše ročního nájemného za garáže - Smluvní strany sjednávají nájemné za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy za 1 (jeden) rok doby trvání nájmu ve výši bez DPH: 65.000,- EUR (slovy: šedesát-pět- tisíc Euro).**
- 5.3B **Výše čtvrtletní splátky nájemného za garáže - Čtvrtletní splátka nájemného za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy je stanovena ve výši bez DPH: 16.250,- EUR (slovy: šestnáct-tisíc-dvě-stě-padesát Euro).**
- 2.10 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.4., a to tak, že nově zní takto:
- 5.4 **Výše roční úplaty za poskytování Facility managementu - Smluvní strany sjednávají úplatu za poskytování Facility managementu za 1 (jeden) rok trvání nájmu Objektu ve výši bez DPH: 15.750.000,- Kč (slovy: patnáct milionů sedm-set-padesát-tisíc korun českých). Ustanovení tohoto odstavce 5.4 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.**
- 2.11 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.5., a to tak, že nově zní takto:
- 5.5 **Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu – Čtvrtletní splátka úplaty za poskytování Facility managementu Objektu je stanovena ve výši bez DPH: 3.937.500,-Kč (slovy: tři miliony devět-set-třicet-sedm-tisíc pět-set korun českých). Ustanovení tohoto odstavce 5.5 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.**
- 2.12 V článku 5 Smlouvy se mění sub-odst. 5.6.4, a to tak, že nově zní takto:
- 5.6.4 **Uchazeč bude oprávněn vystavit buď jedinou fakturu, v jejímž rámci budou nájemné za Objekt, nájemné za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy**

a úplata za poskytování Facility managementu uvedeny odděleně, anebo faktury tři, jednu za nájem Objektu, druhou za nájem garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy, a třetí za poskytování Facility managementu.

2.13 V článku 5 Smlouvy se mění sub-odst. 5.6.7, a to tak, že nově zní takto:

5.6.7 Uchazeč se zavazuje, že nájemné dle článku 5. této Smlouvy (s výjimkou části nájemného ve výši pokrývající nájem garáží dle odst. 1.5 Smlouvy) bude Zadavateli vždy fakturovat bez DPH, a to pokud mu to budou umožňovat aktuálně platné a účinné obecně závazné právní předpisy upravující DPH. V případech, kdy příslušné právní předpisy a tato Smlouva umožňují nebo požadují, aby Uchazeč uplatňoval DPH na plnění poskytnutá Zadavateli podle této Smlouvy, je Zadavatel povinen uhradit úplatu za tato plnění včetně DPH, řádně a v souladu s příslušným právním předpisem vyúčtované Zadavateli v Uchazečem vystavených fakturách – daňových dokladech. V případě, že faktura - daňový doklad doručená Zadavateli nebude odpovídat tomuto ujednání, je Zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu - daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené faktury - daňového dokladu.

2.14 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.7, a to tak, že nově zní takto:

5.7. Podmínky pro překročení smluvních cen za plnění předmětu Smlouvy – Smluvně sjednané ceny za splnění předmětu Smlouvy podle čl. 5 této Smlouvy jsou stanoveny jako nejvýše přípustné, které není možné překročit, s výjimkou případů uvedených v tomto ustanovení Smlouvy. Sjednané ceny za plnění předmětu Smlouvy v sobě zahrnují veškeré náklady, jejichž vynaložení Uchazeč předpokládá při plnění povinností dle této Smlouvy.

5.7.1 Sjednané ceny za plnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému za Objekt a nájemnému za garáže (resp. parkovací stání) v Objektu, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, a to až do smluvně sjednaného stropu ve výši 3,5% (slovy: tři-celé-pět-desetin procenta). K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2017. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců.

5.7.2 Sjednané ceny za plnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému za Objekt a nájemnému za garáže (resp. parkovací stání) v Objektu, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši sjednaných cen, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH.

2.15 V článku 5 Smlouvy se mění odst. 5.10, a to tak, že původní obsah tohoto ustanovení se vypouští v celém rozsahu a na jeho místo se nově vkládají slova:

"[úmyslně vypuštěn]".

2.16 V článku 6 Smlouvy se mění odst. 6.2, a to tak, že původní obsah tohoto ustanovení se vypouští v celém rozsahu a na jeho místo se nově vkládají slova:

"[úmyslně vypuštěn]".

- 2.17 V článku 6 Smlouvy se mění odst. 6.4, a to tak, že původní obsah tohoto ustanovení se vypouští v celém rozsahu a na jeho místo se nově vkládají slova:

"[úmyslně vypuštěn]".

- 2.18 V článku 8 Smlouvy se mění odst. 8.2, a to tak, že nově zní takto:

8.2. **Postoupení práv** – Uchazeč není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele převést na třetí osobu jakoukoliv pohledávku za Zadavatelem vzniklou na základě Smlouvy. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Předchozí souhlas Zadavatele se nevyžaduje v případě, že (i) se jedná o postoupení pohledávky ve prospěch finanční instituce, která je oprávněna poskytovat finanční služby na území libovolného státu, který byl členským státem Evropské unie ke dni 1. dubna 2016, Spojených států amerických nebo Švýcarské konfederace, a zároveň (ii) postoupení pohledávky se uskutečňuje pro potřeby poskytnutí financování Uchazeči nebo osobě, která s Uchazečem tvoří koncern, v souvislosti s Objektem anebo Pozemky. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčící se dobrým mravům.

- 2.19 V článku 8 Smlouvy se mění sub-odst. 8.3.1, a to tak, že nově zní takto:

8.3.1 Uchazeč je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky za Zadavatelem oproti splatným pohledávkám Zadavatele za Uchazečem vzniklých na základě Smlouvy.

- 2.20 V článku 8 Smlouvy se mění odst. 8.6, a to tak, že původní obsah tohoto ustanovení se vypouští v celém rozsahu a na jeho místo se nově vkládají slova:

"[úmyslně vypuštěn]".

- 2.21 V článku 9 Smlouvy se mění odst. 9.2, a to tak, že nově zní takto:

9.2. **Doba trvání Smlouvy** – Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, která počíná běžet okamžikem nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy a končí uplynutím dvaceti jednoho a půl roku od dne počátku běhu doby nájmu.

- 2.22 Za článek 4 Smlouvy se vkládá nový článek číslovaný 4A, který zní takto:

ČLÁNEK 4A

Ustanovení o poskytování Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu

4A.1 **Rozsah poskytování Facility managementu Uchazečem** – Uchazeč se zavazuje poskytovat Zadavateli Facility management od prvního dne následujícího od uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu až do skončení doby nájmu v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy.

4A.2 **Výše roční úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem** - Smluvní strany sjednávají, že úplata za poskytování Facility managementu Uchazečem v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy za každý 1 (jeden) rok trvání nájmu Objektu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu se určí tak, že se částka (základ úplaty) ve výši bez DPH: 9.750.000,- Kč (slovy: devět milionů

sedm-set-padesát-tisíc korun českých) jednorázově upraví v souladu s ustanovením sub-odst. 5.7.1 této Smlouvy o celkový přírůstek, který je výsledkem průběžné každoroční aplikace ustanovení sub-odst. 5.7.1 této Smlouvy za tu část období prvních dvaceti let doby nájmu, která začíná běžet ode dne uzavření Dodatku č 3 této Smlouvy.

4A.3. **Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem** – Čtvrtletní splátka úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu bez DPH se určí jako ¼ (slovy: jedna čtvrtina) částky úplaty bez DPH určené podle ustanovení odst. 4A.2 této Smlouvy.

4A.4. **Rozsah zajišťování Facility managementu Zadavatelem** – Od prvního dne následujícího po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu až do skončení doby nájmu si bude Zadavatel zajišťovat služby Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy sám na svůj náklad a nebezpečí. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že Zadavatel je oprávněn pověřit poskytováním těchto činností jednoho či více subdodavatelů.

4A.5. **Péče a odbornost při zajišťování Facility managementu Zadavatelem** – Pokud si bude Zadavatel zajišťovat Facility management v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy, uplatní se na něj (i) obdobně ustanovení odst. 4.3. Smlouvy, a to včetně škody způsobené na Objektu anebo Pozemcích, či třetím osobám, a odst. 4.4. Smlouvy, a (ii) přiměřeně ustanovení sub-odst. 4.2.1., 4.2.2., 4.2.5. věta první Smlouvy, a dále odst. 4.6. Smlouvy a odst. 4.7. Smlouvy.

4A.6. **Změny podmínek odstoupení od Smlouvy** – V článku 9 Smlouvy, se mění:

(a) sub-odst. 9.5.1. písm. e) tak, že nově zní takto:

9.5.1. e) budou-li prostory v Objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, aniž by to Zadavatel způsobil porušením svých povinností při zajišťování Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy;

(b) sub-odst. 9.5.2. písm. a) tak, že nově zní takto:

9.5.2. a) bude-li Zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat Objekt nebo bude-li trpět užívání Objektu nebo bude-li při zajišťování Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy jednat takovým způsobem, že Uchazeči bude vznikat škoda, nebo že mu bude hrozit značná škoda.

4A.7. **Odkaz na ustanovení odstavců 5.6 až 5.9 Smlouvy** – Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení odstavců 5.6 až 5.9 Smlouvy se ode dne účinnosti tohoto článku 4A Smlouvy uplatní i na úplatu za poskytování Facility managementu Uchazečem podle tohoto článku 4A Smlouvy (včetně úpravy výše této úplaty dle sub-odst. 5.7.1 Smlouvy i po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu).

4A.8. **Účinnost článku 4A Smlouvy** – Ustanovení tohoto článku 4A Smlouvy nabývají účinnosti k prvnímu dni následujícímu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu.

2.23 V článku 10 Smlouvy se mění odst. 10.8., a to tak, že nově zní takto:

- 10.8. Přílohy – Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto její přílohy:
- 10.8.1. Příloha č. 1 – Požadované parametry Objektu stanovené Zadavatelem;
 - 10.8.2. Příloha č. 2 – Konkretizace parametrů Objektu;
 - 10.8.3. Příloha č. 3 – Rozsah činností Facility managementu dle Specifikace požadovaného rozsahu HMP
 - 10.8.4. Příloha č. 4 – Rozsah činností Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu. Tato příloha má následující dvě části:
 - část A – Rozsah činností Facility managementu poskytovaných Uchazečem po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu;
 - část B – Rozsah činností Facility managementu, které si po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu zajišťuje Zadavatel.

ČLÁNEK 3. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Smluvní strany sjednávají, že v případě, že Zadavatel (i) poruší čl. 2.2, čl. 2.3 nebo čl. 2.4 Dohody o narovnání, nebo (ii) bude Nejvyšším soudem meritorně rozhodnuto ve prospěch Zadavatele o dovolání podaném Zadavatelem dne 5. 2. 2016 proti odvolacímu rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 13 Co 142/2015 – 200, 13 Co 143/2015 ze dne 7. 10. 2015, ve znění opravného usnesení č. j. 13 Co 142/2015 – 205, 13 Co 143/2015 ze dne 7. 10. 2015, nebo o dovolání podaném Zadavatelem dne 3. 3. 2016 proti odvolacímu rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 28 Co 343/2015 – 976 ze dne 2. 12. 2015, je Uchazeč oprávněn odstoupit od tohoto Dodatku č. 3, a to s účinky *ex tunc*. Pro takový případ odstoupení smluvní strany se zřetelem ke konstrukci obsažené v sub-odst. 9.5.6. Smlouvy výslovně sjednávají, že Zadavatel bude povinen do 15 dnů ode dne doručení Uchazečova oznámení o odstoupení doplatit Uchazeči veškeré částky nájemného, nájemného za užívání garáží a úplaty za poskytování Facility managementu, a to v rozsahu rozdílu mezi (i) jejich smluvně sjednanou výší ke dni bezprostředně předcházejícímu dni nabytí účinnosti tohoto Dodatku č. 3 a (ii) částek Zadavatelem skutečně zaplacených Uchazeči podle příslušných ustanovení tohoto Dodatku č. 3.
- 3.2 Smluvní strany výslovně souhlasí tím, aby tento Dodatek č. 3 byl veden v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení tohoto Dodatku č. 3, datum podpisu a text Dodatku č. 3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě a v tomto Dodatku č. 3 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že Zadavatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré skutečnosti uvedené ve Smlouvě a v tomto Dodatku č. 3 byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
- 3.4 Tento Dodatek č. 3 se stává platným a účinným dnem jeho uzavření, kromě odst. 2.22 tohoto Dodatku č. 3 (článek 4A Smlouvy), jehož ustanovení nabývají účinnosti k prvnímu dni po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu.
- 3.5 Podle výslovné dohody smluvních stran se nová výše nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu sjednaná dle tohoto Dodatku č. 3 aplikuje na smluvní vztah již ode dne 1. 4. 2016. V případě, že bude v období po dni 1. 4. 2016 ze strany Zadavatele zaplacená platba nájemného a/nebo úplaty za poskytování Facility managementu v původní výši dle

Smlouvy ve znění Dodatku č. 2, je Zadavatel oprávněn si tyto přeplatky jednostranně započíst oproti budoucím platbám. Ustanovení odst. 3.1. poslední věty tohoto Dodatku č. 3 tím však nejsou nikterak dotčena.

- 3.6 Není-li v tomto Dodatku č. 3 výslovně uvedeno jinak, aplikují se ustanovení Smlouvy ve znění jejích dodatků i po skončení prvních dvaceti let doby nájmu s tím, že při jejich interpretaci a uplatňování práv anebo vymáhání povinností se bude brát náležitý zřetel ke skutečnosti, že došlo k rozdělení činností Facility managementu mezi Uchazeče a Zadavatele.
- 3.7 Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.
- 3.8 Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3 tvoří následující přílohy:
- 3.8.1 Příloha č. 1 část A – Rozsah činností Facility managementu poskytovaných Uchazečem po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu;
- 3.8.2 Příloha č. 1 část B – Rozsah činností Facility managementu, které si po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu zajišťuje Zadavatel sám.
- Příloha č. 1 tohoto Dodatku č. 3 se dnem uzavření tohoto Dodatku č. 3 stává Přílohou č. 4 Smlouvy.
- 3.8.3. Příloha č. 2 – Konsolidované znění Smlouvy (ve znění jejího Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3).
- 3.9 Pro účely snazší orientace v textu opakovaně dodávané Smlouvy se smluvní strany dohodly na vypracování konsolidovaného znění Smlouvy ve znění Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3, které tvoří Přílohu č. 2 tohoto Dodatku č. 3 (dále jen „Konsolidované znění“). Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem Konsolidovaného znění pečlivě seznámily, a mají za to, že věrně vyjadřuje původní obsah Smlouvy ve znění jejích příslušných dodatků. V případě jakýchkoli rozporů mezi textem Konsolidovaného znění a textem Smlouvy ve znění Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3 má přednost text Smlouvy ve znění Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č. 3.
- 3.10 V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Zadavatel potvrzuje, že uzavření tohoto Dodatku č. 3 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 18/76 ze dne 16.6.2016.
- 3.11 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek č. 3 uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku č. 3 za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku č. 3 rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v tomto Dodatku č. 3 při jednáních o uzavření tohoto Dodatku č. 3 použily poprvé společně.

[Podpisy smluvních stran jsou uvedeny na poslední straně tohoto Dodatku č. 3]

PŘÍLOHA Č. 1

Rozsah činností Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu

ČÁST A

**Rozsah činností Facility managementu poskytovaných Uchazečem
po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu**

V rámci správy a údržby Objektu bude Uchazeč vykonávat výlučně následující činnosti:

I. Komplexní správa a údržba Objektu

1. Administrativní řízení Objektu a související činnosti

- 1.1 Administrativní řízení správy Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a s tím související činnosti.
- 1.2 Řízení odběru a spotřeby energií - zřízení funkce "energetik".
- 1.3 Poskytování součinnosti Zadavateli v nezbytném rozsahu při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, a to výlučně ve vztahu ke specializovaným službám, které si bude Zadavatel zajišťovat v souladu s Částí B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3.
- 1.4 Sestavování návrhu provozního rozpočtu, poskytování součinnosti Zadavateli při projednávání tohoto rozpočtu, kontrola plnění tohoto rozpočtu.
- 1.5 Vyhodnocování potřeb provedení oprav Objektu a sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení.
- 1.6 Evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav.
- 1.7 Vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení v Objektu, jakož i dalších věcí souvisejících s provozem Objektu, a sestavování návrhu rozpočtu na pořízení.
- 1.8 Evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem Objektu, zajištění jejich uskladnění v Objektu a poskytování součinnosti zadavateli při vedení provozního skladu v rámci Objektu.
- 1.9 Vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a poskytování s tímto souvisejících informací Zadavateli.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- 2.1 Řízení a provádění údržby Objektu, a to jak v rozsahu, tak i nad rámec tzv. běžné údržby a s tím související činnosti.
- 2.2 Zajištění nepřetržité technickoprovozní pohotovosti (ať už přítomností technických pracovníků v Objektu či prostřednictvím nepřetržitě fungující pohotovostní telefonické linky) tak, aby k zahájení řešení veškerých aktuálních potřeb Zadavatele týkajících se oprav a údržby Objektu (zejména k odstraňování drobných poruch a závad) došlo nejpozději do dvou hodin od jejich

nahlášení Uchazeči. Za okamžik zahájení provádění oprav a údržby bude považován okamžik, kdy se pracovník Uchazeče dostaví na místo provádění opravy nebo údržby či jiným prokazatelným způsobem zahájí práce na odstranění nahlášené závady či poruchy.

2.3 Technici údržby budou vykonávat zejména následující činnosti:

- (a) vyprošťování osob a věcí z výtahů;
- (b) drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu Objektu;
- (c) poskytování součinnosti Zadavateli a specializovaným Dodavatelům při provádění potřebných revizí zařízení v Objektu, odborných prohlídek či větších oprav a aktivní účast na komunikaci mezi Zadavatelem a těmito dodavateli;
- (d) monitoring zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodů plynu a elektrické energie a dalších obdobných zařízení nacházejících se v Objektu v rozsahu předepsaném platnými obecně závaznými právními předpisy a výrobcí jednotlivých zařízení, případně v rozsahu stanoveném pokyny Zadavatele, a to včetně poskytování včasných a úplných informací Zadavateli o výsledcích tohoto monitoringu;
- (e) údržba koncových prvků zdravotních instalací, osvětlení, topení a sanitární keramiky;
- (f) provádění drobných oprav technologických zařízení výměnným způsobem.

2.4 Zajištění přítomnosti (při zajištění současné dostupnosti prostřednictvím mobilního telefonu) manažera správy v Objektu v pracovní dny, a to v době od 7:30 hodin do 15:30 hodin.

ČÁST B

Rozsah činností Facility managementu, které si po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu zajišťuje Zadavatel

I. Komplexní správa a údržba Objektu

1. Administrativní řízení Objektu a související činnosti

- 1.1 Administrativní řízení správy Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a s tím související činnosti
- 1.2 Zajišťování činností souvisejících s úhradami plateb za média dodávána do Objektu, tj. zejména kontrola věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií včetně provádění vlastních odečtů měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částek účtovaných ze strany dodavatele těchto médií.
- 1.3 Zajišťování činností a služeb souvisejících s uzavíráním, změnami a ukončováním smluv s dodavateli médií do Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv a vedení související evidence.
- 1.4 Zajišťování činností a služeb souvisejících s uzavíráním, změnami a ukončováním smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, to však pouze v rozsahu, v jakém uvedené smlouvy zakládají poskytování služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3, a pouze v takovém případě včetně monitorování plnění těchto smluv a vedení související evidence.
- 1.5 Vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- 2.1 *Monitoring funkčnosti alarmů bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch (a to jak zjištěných Uchazečem v rámci výkonu facility managementu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3, tak zjištěných či nahlášených Zadavatelem).*

II. Odpadové hospodářství

1. Zadavatel zajišťuje řízení odpadového hospodářství Objektu, přičemž v této souvislosti bude vykonávat zejména následující činnosti:
 - (a) technickoorganizační činnost spojenou s řízením odpadového hospodářství a tříděním odpadů;
 - (b) evidenci odpadů a to včetně plnění oznamovací povinnosti orgánům státní správy na úseku životního prostředí při překročení ročních limitů výskytu odpadů kategorie O/A;
 - (c) vytvoření podmínek pro prvotní třídění odpadu v kancelářích a na dalších pracovištích.

III. Úklid

Zadavatel zajišťuje provádění úklidu Objektu, a to zejména v rozsahu následujících činností a jejich četnosti:

1. Úklid administrativních prostor, rezervních administrativních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostor pro podatelnu

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vyprazdňování odpadkových košů;
 - (ii) stírání prachu z volných míst psacích stolů;
 - (iii) stírání prachu z nábytku do výše 1,7 m;
 - (iv) vytírání podlah na mokro;
 - (v) luxování koberců;
 - (vi) odstraňování skvrn ze dveří a z keramických obkladů u umyvadel;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
 - (ii) stírání prachu z parapetů oken;
- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) stírání prachu z nábytku nad 1,7 m a z obrazů;
 - (ii) mytí radiátorů;
 - (iii) mytí dveří;
 - (iv) čištění keramických obkladů;
 - (v) mytí odpadkových košů;

2. Úklid zasedacích místností/jednacích prostor, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) vyprazdňování odpadkových košů;
 - (iii) stírání prachu z nábytku;
 - (iv) zajištění ostatních prací dle vybavení místností a pokynů Zadávatel;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
 - (ii) stírání prachu z parapetů oken;
- (c) práce s měsíční četností:

- (i) mytí radiátorů a dveří;
- (ii) mytí odpadkových košů;

3. Úklid chodeb

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) stírání prachu z vodorovných ploch do výše 1,7 m;
 - (iii) odstraňování skvrn na dělicích dveřích a přepážkách;
 - (iv) úklid čistících zón;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) mytí přepážek a dveří;
 - (ii) mytí vypínačů na vlhko;
 - (iii) odstraňování ulpěných nečistot;
- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) mytí radiátorů;
 - (ii) stírání prachu z vodorovných ploch nad 1,7 m;

4. Úklid toalet a též umývárén a sprchových koutů (budou-li v Objektu)

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vyprazdňování odpadkových košů;
 - (ii) čištění sanitárních předmětů (mísy, pisoáry, umyvadla, baterie, vysoušeče, mýdelníky);
 - (iii) vytírání podlah na mokro;
 - (iv) odstraňování skvrn ze dveří a keramických obkladů;
 - (v) čištění zrcadel;
 - (vi) doplňování zásobníků hygienických prostředků;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) mytí sprchového koutu;
 - (ii) desinfekční mytí v rozsahu denních prací;
 - (iii) otírání vypínačů a okenních parapetů;
 - (iv) mytí dveří a keramických obkladů;

- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) mytí radiátorů;
 - (ii) mytí odpadkových košů;

5. Úklid schodišť

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) stírání prachu ze zábradlí;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) stírání prachu z parapetů;
 - (ii) mytí vypínačů na vlhko;
- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) stírání prachu z radiátorů;
 - (ii) otírání výplní zábradlí;

6. Úklid výtahů

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) odstraňování skvrn ze stěn a dveří;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) čištění stěn a dveří;
 - (ii) čištění zrcadel (budou-li se ve výtazích nacházet);

7. Úklid šaten a kuchyněk

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) vyprazdňování odpadkových košů;
 - (iii) zajištění ostatních úkonů podle vybavení místností a pokynů Zadavatele;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) mytí vypínačů a okenních parapetů;
 - (ii) otírání nábytku na vlhko;

- (iii) mytí dřezů;
- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) mytí radiátorů;
 - (ii) mytí dveří;
 - (iii) mytí odpadkových košů;

8. Úklid sněhu

Zadavatel v zimním období zajišťuje provádění úklidu sněhu v otevřených prostorách Objektu a rovněž na prostranstvích přilehlých k Objektu, a to v rozsahu za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy. Úklid sněhu bude Zadavatelem prováděn v denních, a to především ranních hodinách a dále podle potřeby nebo v případě mimořádně velkého spádu sněhu též v nočních hodinách.

9. Údržba schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy

Zadavatel zajišťuje provádění údržby schůdnosti chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy.

IV. Mytí oken a fasády

Zadavatel zajišťuje mytí oken a markýz v četnosti 2x ročně a mytí fasády v četnosti 1x ročně.

V. Komplexní údržba zeleně

Zadavatel zajišťuje provádění komplexní pravidelné údržby zeleně nacházející se v rámci Objektu a v jeho bezprostředním okolí (zejména zalévání, zastřihování/sečení, hnojení apod.), a to v rozsahu odpovídajícím charakteru zeleně a aktuálním klimatickým podmínkám.

VI. Desinfekce, desinsekce a deratizace

Zadavatel zajišťuje monitoring včasného zajištění provedení pravidelné desinfekce, desinsekce a deratizace Objektu prostřednictvím k tomu specializovaných třetích osob, a to s předpokládanou minimální četností 1x čtvrtletně.

PŘÍLOHA č. 2
Konsolidované znění

Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

(konsolidované znění Smlouvy včetně Dodatků č. 1, 2 a 3)

COPA Retail, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 22/859, 110 00 Praha 1

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 80103

jejímž jménem jedná Sebastian Georg Pawlowski, jednatel

dále též jen jako „Uchazeč“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: Ing. Martinem Trmkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jen jako „Zadavatel“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tuto

Smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

(dále též jen jako „Smlouva“)

Článek 1.
Úvodní ustanovení

1.1 Veřejná zakázka - Zadavatel vyhlásil otevřené zadávací řízení podle zákona č. 40/2004 Sb., o

veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, k zadání nadlimitní veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ (dále též jen jako „Veřejná zakázka“), jejímž předmětem je nájem objektu splňujícího požadavky stanovené v zadávací dokumentaci Veřejné zakázky a zajišťování správy a údržby tohoto objektu tzv. facility management (dále jen „Facility management“). Uchazeč podal nabídku na plnění Veřejné zakázky.

Na základě výsledků otevřeného zadávacího řízení Zadavatel rozhodl o přidělení Veřejné zakázky Uchazeči.

- 1.2 **Objekt** - Uchazeč je vlastníkem budovy č.p. 35 a 41 na parcele č. 718 a 719, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 84 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město (dále též jen jako „Objekt“), a je oprávněn disponovat s Objektem v rozsahu potřebném k naplnění této Smlouvy. Objekt je blíže specifikován v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.3 **Účel smlouvy** - Účelem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností Zadavatele a Uchazeče k zajištění a dosažení následujících cílů:
 - 1.3.1 řádného předání a převzetí Objektu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání;
 - 1.3.2 oprávnění Zadavatele část Objektu podnajímt;
 - 1.3.3 řádného a nerušeného užívání Objektu Zadavatelem a případnými podnájemci v souladu s podmínkami uvedenými ve Smlouvě;
 - 1.3.4 poskytování Facility managementu v souladu s potřebami Zadavatele a případných podnájemců;
 - 1.3.5 záruk za plnění závazků Uchazeče prostřednictvím sjednání systému smluvních pokut;
 - 1.3.6 vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel mohl řádně, včasné a na potřebné úrovni plnit všechny funkce v rámci jeho kompetencí, a tím aby docházelo k uspokojování oprávněných potřeb občanů s tímto souvisejících;
 - 1.3.7 vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel uspokojoval potřeby spojené s výkonem svých funkcí hospodárně, efektivně a úsporně;
 - 1.3.8 vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel mohl zefektivnit a zjednodušit řízení a kontrolu práce jeho jednotlivých pracovišť, minimalizovat časové ztráty při vzájemné fyzické komunikaci těchto pracovišť a aby tímto způsobem mohl zlepšit jejich vzájemnou spolupráci za účelem zjednodušení a zlepšení dosažitelnosti těchto pracovišť pro občany;
 - 1.3.9 vytvoření podmínek spojených s užíváním Objektu k tomu, aby Zadavatel dosáhl úspory celkových nebytových prostor potřebných pro jeho činnost a tudíž i úspory nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor.
- 1.4 **Právní vztahy k Objektu** - Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Objektu váží tato práva třetích osob (dle specifikace uvedené v příslušném výpisu z katastru nemovitostí, jež tvoří přílohu č. 1 Dodatku č. 2):
 - 1.4.1 Právo Aareal Bank AG, které vyplývá ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem uzavřené dne 6. prosince 2005 mezi Uchazečem a Aareal Bank AG a které je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 16. prosince 2005. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku Aareal Bank AG za Uchazečem na splacení úvěrové částky ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím, všechny pohledávky případně vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy a zároveň všechny současné i budoucí peněžité pohledávky Aareal Bank AG za Uchazečem související s úvěrovou smlouvou, které případně vzniknou ve sjednané

době ode dne uzavření úvěrové smlouvy až do sjednané výše 3.000.000,- Kč, zejména na úhradu budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a případných pohledávek splatných Aareal Bank AG dle úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i všech zákonných pohledávek, které případně vzniknou z důvodu ukončení úvěrové smlouvy či její neplatnosti, a dále všechny pohledávky případně vzniklé v souvislosti s realizací zástavního práva dle zástavní smlouvy.

- 1.4.2 Právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v povinnosti vlastníka Objektu umožnit vlastníkově administrativní budovy č.p. 37 nacházející se na pozemku parc. č. 723, zapsané na listu vlastnictví č. 1457 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město, (dále též jen jako „Budova č.p. 37“), volné a ničím nerušené užívání průjezdu v Objektu (resp. průjezdu v budově č.p. 41), jako vjezdu do garáží nacházejících se v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené dne 16. června 2003 mezi společností ČEZ, a.s., se sídlem Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 14053, IČ: 45274649 jako původním vlastníkem Objektu (dále též jen jako „ČEZ“) a společností Pražská plynárenská, a.s., se sídlem Praha 4, U Plynárny 500, PSČ 14508, IČ: 60193492 jako vlastníkem Budovy č.p. 37 (dále též jen jako „Pražská plynárenská“), a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.
- 1.5 Práva zřízená ve prospěch vlastníka Objektu - Ke dni uzavření Dodatku č. 2 je ve prospěch vlastníka Objektu zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v právu vlastníka Objektu volně a ničím nerušeně užívat pět garážových stání umístěných v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené dne 16. června 2003 mezi společnostmi ČEZ a Pražská plynárenská a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.
- 1.6 Právní vztahy k pozemkům pod Objektem - Objekt se nachází na pozemcích parc. č. 718 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 3.962 m²) a parc. č. 719 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 1.046 m²), zapsaných na listu vlastnictví č. 84 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město (dále též jen jako „Pozemky“), přičemž Pozemky jsou ke dni uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Uchazeče. Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Pozemkům váží práva třetích osob vzniklá na základě smluv uvedených v sub-odst. 1.4.1. a 1.4.2. této Smlouvy.

Článek 2. Základní ustanovení

- 2.1 Základní závazek Uchazeče - Uchazeč touto Smlouvou přenechává Zadavateli do užívání Objekt za podmínek stanovených touto Smlouvou a zároveň se zavazuje k poskytování Facility managementu za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.2 Základní závazek Zadavatele - Zadavatel se touto Smlouvou zavazuje k úhradě nájemného a poskytování úplaty za poskytování Facility managementu, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

Článek 3. Ustanovení o nájmu Objektu

- 3.1 Doba nájmu a předání Objektu – Doba nájmu se sjednává na dobu určitou v délce trvání dvaceti jednoho a půl roku a počne běžet dnem protokolárního předání Objektu Zadavateli. K protokolárnímu předání Objektu Zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě 9-ti měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy.
- 3.2 Stav Objektu - Uchazeč se zavazuje v souvislosti s udržováním Objektu ve smluvném stavu plnit následující povinnosti:
- 3.2.1 Uchazeč se zavazuje, že nejpozději do 9-ti měsíců od okamžiku nabytí platnosti a

účinnosti této Smlouvy na své náklady zajistí, aby byl Objekt uzpůsoben tak, aby zcela splňoval parametry požadované Zadavatelem, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy, a aby byl ve stavu odpovídajícím obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy, která obsahuje Uchazečem nabídnuté parametry Objektu. Příloha č. 2 této Smlouvy svým obsahem splňuje požadavky Zadavatele uvedené v Příloze 1. této Smlouvy. Smluvní strany zároveň v této souvislosti sjednávají, že Zadavatel je oprávněn v lhůtě 2 měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy požadovat po Uchazeči provedení úprav a konkretizací v obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy, přičemž Uchazeč se zavazuje takto Zadavatelem uplatněné požadavky akceptovat a uzavřít dodatek k této Smlouvě, kterým bude obsah Přílohy č. 2 této Smlouvy odpovídajícím způsobem upraven a konkretizován. V rámci výkonu tohoto svého oprávnění je Zadavatel oprávněn uplatňovat po Uchazeči provedení pouze takových úprav a konkretizací, které ve svém důsledku nepovedou ke stavebně-technickému řešení, které by bylo objektivně podstatně nákladnější než stavebně-technické řešení vyplývající z Přílohy č. 2 této Smlouvy ve znění ke dni nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany v této souvislosti deklarují, že předpokládají, že případné požadavky Zadavatele na úpravy a konkretizace v obsahu Přílohy č. 2 této Smlouvy se budou týkat zejména způsobu rozmístění jednotlivých prostor v Objektu, a to zejména pokud jde o přízemní podlaží Objektu a další prostory v Objektu určené k přístupu veřejnosti.

- 3.2.2 Uchazeč se zavazuje zajistit, aby Objekt po celou dobu nájmu splňoval veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, požárními, bezpečnostními a technickými normami.
- 3.2.3 Uchazeč se zavazuje zajistit, aby Objekt po celou dobu nájmu umožňoval umístění obslužných prostor (tj. zejména sociálního zázemí, kuchyněk apod.), a to v rozsahu odpovídajícím standardům obvyklým pro administrativní prostory.
- 3.3 **Podnájem Objektu** - Uchazeč se zavazuje zajistit, aby po celou dobu nájmu byl jediným nájemcem Objektu pouze Zadavatel. V případě, že Zadavatel nevyužije část Objektu pro vlastní účely, bude oprávněn podnajmout tuto část třetím osobám, jejichž volba bude výlučným právem Zadavatele. Uchazeč bude povinen udělit Zadavateli za tímto účelem případně potřebné souhlasy. Uchazeč bude oprávněn udělení takovýchto souhlasů odmítnout pouze tehdy, budou-li mu v jejich udělení bránit závažné okolnosti a zároveň, nebude-li možné po Uchazeči udělení takovýchto souhlasů rozumně a spravedlivě požadovat.
- 3.4 **Změna v osobě vlastníka Objektu** - Dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu, vstoupí nabyvatel do právního postavení Uchazeče a Zadavatel bude oprávněn zprostit se svých závazků vůči Uchazeči, jakmile mu bude změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.
- 3.5 **Kontrola Objektu** - V souvislosti s kontrolou Objektu smluvní strany sjednávají následující práva a povinnosti:
 - 3.5.1 Uchazeč je oprávněn vstoupit do Objektu za účelem kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, a to kdykoliv během úředních hodin Zadavatele a bez předchozího oznámení. Toto své právo je Uchazeč oprávněn uplatnit ve vztahu k veřejně přístupným částem Objektu.
 - 3.5.2 Za účelem kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, je Uchazeč oprávněn vstoupit též do neveřejně přístupných částí Objektu, a to zejména pokud jde o jednotlivé administrativní prostory, zasedací místnosti/jednací prostory, stravovací prostory, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro přepážkovou činnost, prostory pro archivaci, prostory pro umístění informačních technologií, zázemí pro ostatní pracovní místa, veřejnosti nepřístupné části prostorů pro podatelnu a technologické a provozní zázemí Objektu, avšak pouze v pracovní dny v rozmezí od 9.00 hodin do 15.00 hodin, a to jen po předchozím písemném oznámení doručeném Zadavateli nejméně sedm pracovních dnů před předpokládaným vstupem do těchto částí Objektu.
 - 3.5.3 Uchazeč je oprávněn uplatnit své právo na vstup do Objektu pouze v rozsahu

nezbytně nutném k provedení kontroly, přičemž je povinen při výkonu tohoto svého práva v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy Zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností Zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály.

- 3.5.4 Zadavatel je povinen umožnit Uchazeči vstup do Objektu za účelem provedení kontroly, zda je Objekt užíván řádným způsobem, a to pouze za podmínek uvedených v sub-odst. 3.5.1. až 3.5.3 této Smlouvy.
- 3.6 **Pojištění Objektu** - Uchazeč se zavazuje mlít po celou dobu nájmu platně a účinně sjednáno pojištění Objektu za obvyklých pojistných podmínek, přičemž maximální výše pojistného plnění sjednaného Uchazečem pro jednu pojistnou událost musí být stanovena tak, aby pokrývala uvedení Objektu případně poškozeného v důsledku jakékoliv případné pojistné události do původního stavu.
- 3.7 **Opravy Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání** - Smluvní strany v souvislosti s opravami a udržováním Objektu sjednávají následující práva a povinnosti:
- 3.7.1 Uchazeč je povinen přenechat Objekt Zadavateli k užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu Objekt svým nákladem udržovat.
- 3.7.2 Zadavatel je povinen oznamovat Uchazeči bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má Uchazeč provést za účelem odstranění případných vad Objektu. Při porušení této povinnosti Zadavatel odpovídá za škodu tím způsobenou a nebude moci uplatnit nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Objekt pro jeho vady, jež nebyly včas Uchazeči oznámeny.
- 3.7.3 Zadavatel je povinen snášet omezení v užívání Objektu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou.
- 3.7.4 Uchazeč je povinen při zajišťování a provádění oprav Objektu a udržování Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou v maximální možné míře šetřit oprávněné zájmy Zadavatele, a to zejména zájem na nerušeném výkonu pracovních činností Zadavatele v Objektu, zájem na dodržování pravidel bezpečnosti práce a požární ochrany, zájem na zajištění ochrany Objektu a bezpečnosti v Objektu a zájem na zajištění ochrany při nakládání s informacemi a materiály.
- 3.7.5 Nesplní-li Uchazeč řádně a včas svoji povinnost udržovat Objekt ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti na vlastní náklady a bez předchozího souhlasu Uchazeče. Zadavatel je oprávněn požadovat po Uchazeči náhradu takto vynaložených nákladů.
- 3.8 **Stavební úpravy Objektu** - Ohledně provádění stavebních úprav Objektu smluvní strany sjednávají následující práva a povinnosti:
- 3.8.1 Stavební úpravy vnitřních i vnějších částí Objektu je Zadavatel oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Uchazeče, pokud Smlouva nestanoví jinak.
- 3.8.2 Úhradu nákladů spojených s provedením stavebních úprav dle sub-odst. 3.8.1 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat jen v případě, že se k tomu Uchazeč předem písemně zaváže. Jinak je Zadavatel oprávněn požadovat úhradu nákladů na jím provedené stavební úpravy až po skončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Objektu.
- 3.8.3 Dá-li Uchazeč souhlas se stavební úpravou Objektu, ale nezaváže se k úhradě

nákladů na její provedení, bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku provedené stavební úpravy. To neplatí, jestliže Uchazeč nejpozději do skončení doby nájmu dle této Smlouvy písemně sdělí Zadavateli, že nemá zájem na zachování předmětné stavební úpravy. Uchazeč a Zadavatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že Zadavatel nemá povinnost stavební úpravy po skončení doby nájmu odstranit.

- 3.8.4 Zadavatel je oprávněn provést i bez předchozího souhlasu Uchazeče takové stavební úpravy vnitřních či vnějších částí Objektu, jejichž provedení Uchazeč nezajistí ani na základě písemné výzvy Zadavatele ve lhůtě přiměřené povaze, náročnosti anebo rozsahu konkrétní stavební úpravy, ne kratší než 4 (čtyři) týdny, a zároveň včasné provedení požadovaných stavebních úprav je nezbytně nutné buď k udržení Objektu ve stavu způsobilém k užívání v souladu se Smlouvou a/nebo k udržení funkčnosti všech parametrů Objektu požadovaných Zadavatelem v Příloze č. 1 této Smlouvy a všech parametrů Objektu nabízených Uchazečem v Příloze č. 2 této Smlouvy. V takovém případě smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 667 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. I v tomto případě bude Zadavatel oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýší hodnota Objektu v důsledku takto provedené stavební úpravy. Uchazeč a Zadavatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že Zadavatel nemá povinnost stavební úpravy po skončení doby nájmu odstranit.
- 3.9 **Vrácení a vyklizení Objektu** - Zadavatel má povinnost vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt za následujících podmínek:
- 3.9.1 Skončí-li nájem, je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou.
- 3.9.2 V případě předčasného ukončení nájmu je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou nejpozději ve lhůtě tří měsíců od okamžiku předčasného skončení nájmu.
- 3.9.3 V případě ukončení nájmu v důsledku uplynutí sjednané doby nájmu je Zadavatel povinen vyklidit Objekt a vrátit vyklizený Objekt Uchazeči ve stavu odpovídajícím způsobu užívání Objektu v souladu se Smlouvou nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce po uplynutí doby nájmu.
- 3.10 **Dodávky médií do Objektu** – Zadavatel je povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do Objektu (tj. elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). V průběhu prvních dvaceti let doby nájmu veškerou administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do Objektu bude povinen zajišťovat Uchazeč v rámci administrativního řízení správy Objektu při poskytování Facility managementu za podmínek uvedených v Příloze č. 3 této Smlouvy.
- 3.11 **Oprávnění užívat Objekt** - Zadavatel je oprávněn užívat Objekt za podmínek stanovených ve Smlouvě.

Článek 4.

Ustanovení o poskytování Facility managementu

- 4.1 **Rozsah poskytování Facility managementu** – V průběhu prvních dvaceti let doby nájmu je Uchazeč povinen Zadavateli poskytovat Facility management v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným Smlouvou. Uchazeč se zavazuje poskytovat Facility management v průběhu prvních dvaceti let doby nájmu, a to minimálně v rozsahu činností uvedených v Příloze č.3 této Smlouvy.
- 4.2 **Povinnosti Uchazeče při poskytování Facility managementu** - V rámci činností souvisejících s poskytováním Facility managementu se Uchazeč zavazuje k plnění

následujících povinností:

- 4.2.1 Uchazeč je povinen poskytovat Facility management s odbornou péčí a je povinen řádně a včas plnit veškeré povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy upravujícími problematiku požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
- 4.2.2 Uchazeč je povinen poskytovat Facility management na svůj náklad a své nebezpečí s přihlédnutím k pokynům Zadavatele, k věcným a časovým potřebám Zadavatele a dále s přihlédnutím k povaze příslušné činnosti v rámci poskytování Facility managementu.
- 4.2.3 Uchazeč je povinen poskytovat Facility management takovým způsobem, aby nebylo ohroženo nebo znemožněno hospodárné nakládání s majetkem Zadavatele.
- 4.2.4 Uchazeč je povinen poskytovat Facility management takovým způsobem, aby nedocházelo k nedůvodnému přerušení nebo omezení běžného provozu na straně Zadavatele a případných podnájemců a aby byly respektovány obecně závazné právní předpisy a případná vyjádření veřejnoprávních orgánů.
- 4.2.5 Uchazeč nebo třetí osoby jím pověřené k poskytování Facility managementu jsou povinny na svůj náklad opatřovat věci potřebné nebo určené k poskytování Facility managementu (např. nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky). Dodávky náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení nejsou předmětem plnění této Smlouvy.
- 4.3 **Poskytování Facility managementu třetími osobami** - Uchazeč je oprávněn pověřit poskytováním Facility managementu třetí osoby, přičemž je povinen dbát i v těchto případech především o kvalitu a stabilitu poskytování Facility managementu a v této souvislosti odpovídá Zadavateli, jako by tyto činnosti vykonával sám.
- 4.4 **Nebezpečí škody při poskytování Facility managementu** - Uchazeč nese nebezpečí škody na věcech, které jsou v rámci poskytování Facility managementu používány, i na věcech, které jsou předmětem těchto činností.
- 4.5 **Pokyny Zadavatele při provádění Facility managementu** - Uchazeč je povinen při poskytování Facility managementu plnit písemné pokyny Zadavatele, přitom však je povinen upozornit Zadavatele na nevhodnost jím udělených pokynů ke způsobu provádění těchto činností nebo na nevhodnou povahu jím poskytnutých věcí, jestliže tuto nevhodnost je schopen zjistit při vynaložení odborné péče. Uchazeč je povinen pokyny Zadavatele splnit vždy, bude-li na tom Zadavatel trvat i přes jeho upozornění.
- 4.6 **Překážky při poskytování Facility managementu** - Zjistí-li Uchazeč při poskytování Facility managementu zjevné nebo skryté překážky, které se týkají věci nebo činnosti, jež je předmětem plnění jeho povinností, přičemž tyto překážky znemožní provedení příslušné činnosti dohodnutým způsobem, je povinen o tom Zadavatele bezodkladně vyrozumět a navrhnout mu jiný způsob provedení příslušné činnosti, která je předmětem jeho závazku. Do dosažení dohody ohledně jiného způsobu poskytování Facility managementu se Zadavatelem je Uchazeč oprávněn příslušnou činnost přerušit jen tehdy, nebude-li to v rozporu s účelem této činnosti nebo oprávněnými zájmy Zadavatele. Zadavatel je oprávněn uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti neakceptovat, shledá-li, že překážky v řádném provedení příslušné činnosti nejsou dány nebo již pominuly anebo bude-li Uchazečem navržený jiný způsob provedení příslušné činnosti nevhodný či jinak nevyhovující (zejména nebude-li odpovídat potřebám a oprávněným zájmům Zadavatele).
- 4.7 **Vzájemná součinnost při poskytování Facility managementu** - Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost při poskytování Facility managementu, a za tímto účelem si sjednávají následující práva a povinnosti:
- 4.7.1 Při poskytování Facility managementu jsou Zadavatel i Uchazeč povinni si vzájemně

poskytovat veškerou součinnost nezbytnou k řádnému provádění Facility managementu.

- 4.7.2 Zadavatel a Uchazeč jsou zejména povinni vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků vyplývajících z poskytování Facility managementu, a to informace úplné, pravdivé a včasné.
- 4.7.3 Bude-li při poskytování Facility managementu zapotřebí předání nebo převzetí určité věci, Zadavatel i Uchazeč jsou povinni takovou věc řádně předat/převzít a vydat o tom druhé straně písemné potvrzení.
- 4.7.4 Bude-li v rámci poskytování Facility managementu zapotřebí udělení plné moci Uchazeči ze strany Zadavatele, Zadavatel tuto plnou moc Uchazeči udělí v rozsahu, v jakém je zmocnění Uchazeče zapotřebí k řádnému plnění jeho závazků při poskytování Facility managementu.

ČLÁNEK 4A

Ustanovení o poskytování Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu

- 4A.1 **Rozsah poskytování Facility managementu Uchazečem** – Uchazeč se zavazuje poskytovat Zadavateli Facility management od prvního dne následujícího od uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu až do skončení doby nájmu v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy.
- 4A.2. **Výše roční úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem** - Smluvní strany sjednávají, že úplata za poskytování Facility managementu Uchazečem v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy za každý 1 (jeden) rok trvání nájmu Objektu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu se určí tak, že se částka (základ úplaty) ve výši bez DPH: 9.750.000,- Kč (slovy: devět milionů sedm-set-padesát-tisíc korun českých) jednorázově upraví v souladu s ustanovením sub-odst. 5.7.1 této Smlouvy o celkový přírůstek, který je výsledkem průběžné každoroční aplikace ustanovení sub-odst. 5.7.1 této Smlouvy za tu část období prvních dvaceti let doby nájmu, která začíná běžet ode dne uzavření Dodatku č. 3 této Smlouvy.
- 4A.3. **Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem** – Čtvrtletní splátka úplaty za poskytování Facility managementu Uchazečem v rozsahu činností výslovně uvedených v části A Přílohy č. 4 této Smlouvy po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu bez DPH se určí jako $\frac{1}{4}$ (slovy: jedna čtvrtina) částky úplaty bez DPH určené podle ustanovení odst. 4A.2 této Smlouvy.
- 4A.4. **Rozsah zajišťování Facility managementu Zadavatelem** – Od prvního dne následujícího po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu až do skončení doby nájmu si bude Zadavatel zajišťovat služby Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy sám na svůj náklad a nebezpečí. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že Zadavatel je oprávněn pověřit poskytováním těchto činností jednoho či více subdodavatelů.
- 4A.5. **Péče a odbornost při zajišťování Facility managementu Zadavatelem** – Pokud si bude Zadavatel zajišťovat Facility management v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy, uplatní se na něj (i) obdobně ustanovení odst. 4.3. Smlouvy, a to včetně škody způsobené na Objektu anebo Pozemcích, či třetím osobám, a odst. 4.4. Smlouvy, a (ii) přiměřeně ustanovení sub-odst. 4.2.1., 4.2.2., 4.2.5. věta první Smlouvy, a dále odst. 4.6.

Smlouvy a odst. 4.7. Smlouvy.

4A.6. Změny podmínek odstoupení od Smlouvy – V článku 9 Smlouvy, se mění:

a) sub-odst. 9.5.1. písm. e) tak, že nově zní takto:

9.5.1. e) budou-li prostory v Objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, aniž by to Zadavatel způsobil porušením svých povinností při zajišťování Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy;

(b) sub-odst. 9.5.2. písm. a) tak, že nově zní takto:

9.5.2. a) bude-li Zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat Objekt nebo bude-li trpět užívání Objektu nebo bude-li při zajišťování Facility managementu v rozsahu činností uvedených v části B Přílohy č. 4 této Smlouvy jednat takovým způsobem, že Uchazeči bude vznikat škoda, nebo že mu bude hrozit značná škoda.

4A.7. Odkaz na ustanovení odstavců 5.6 až 5.9 Smlouvy – Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení odstavců 5.6 až 5.9 Smlouvy se ode dne účinnosti tohoto článku 4A Smlouvy uplatní i na úplatu za poskytování Facility managementu Uchazečem podle tohoto článku 4A Smlouvy (včetně úpravy výše této úplaty dle sub-odst. 5.7.1 Smlouvy i po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu).

4A.8. Účinnost článku 4A Smlouvy – Ustanovení tohoto článku 4A Smlouvy nabývají účinnosti k prvnímu dni následujícímu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu.

Článek 5.

Nájemné, úplata a platební podmínky

5.1 [úmyslně vypuštěn]

5.2 **Výše ročního nájemného za Objekt -** Smluvní strany sjednávají nájemné za 1 (jeden) rok doby trvání nájmu Objektu ve výši bez DPH: 5.500.000,- EUR (slovy: pět milionů pět-set-tisíc Euro).

5.3 **Výše čtvrtletní splátky nájemného za Objekt -** Čtvrtletní splátka nájemného za Objekt je stanovena ve výši bez DPH: 1.375.000,- EUR (slovy: jeden milión tři-sta-sedmdesát-pět-tisíc Euro).

5.3A **Výše ročního nájemného za garáže -** Smluvní strany sjednávají nájemné za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy za 1 (jeden) rok doby trvání nájmu ve výši bez DPH: 65.000,- EUR (slovy: šedesát-pět- tisíc Euro).

5.3B **Výše čtvrtletní splátky nájemného za garáže -** Čtvrtletní splátka nájemného za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy je stanovena ve výši bez DPH: 16.250,- EUR (slovy: šestnáct-tisíc-dvě-stě-padesát Euro).

5.4 **Výše roční úplaty za poskytování Facility managementu -** Smluvní strany sjednávají úplatu za poskytování Facility managementu za 1 (jeden) rok trvání nájmu Objektu ve výši bez DPH: 15.750.000,- Kč (slovy: patnáct milionů sedm-set-padesát-tisíc korun českých). Ustanovení tohoto odstavce 5.4 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.

5.5 **Výše čtvrtletní splátky úplaty za poskytování Facility managementu –** Čtvrtletní splátka úplaty za poskytování Facility managementu Objektu je stanovena ve výši bez DPH:

3.937.500,-Kč (slovy: tři miliony devět-set-třicet-sedm-tisíc pět-set korun českých). Ustanovení tohoto odstavce 5.5 Smlouvy se uplatní pouze po dobu prvních dvaceti let trvání doby nájmu.

5.6 Společná ustanovení o platebních podmínkách

- 5.6.1 Nájemné a úplata budou hrazeny od okamžiku protokolárního předání Objektu Zadavateli čtvrtletně zpětně, a to vždy do konce prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí.
- 5.6.2 Nájemné a úplata budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet Uchazeče, a to na základě faktur - daňových dokladů vystavovaných Uchazečem, které musí být Zadavateli doručeny vždy alespoň 21 dnů před datem splatnosti příslušné faktury - daňového dokladu. Zadavatel není povinen poskytovat zálohy.
- 5.6.3 Faktura — daňový doklad vystavená Uchazečem bude vždy obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty; ve znění pozdějších předpisů. V případě, že faktura - daňový doklad doručená Zadavateli nebude obsahovat některou z předepsaných náležitostí, je Zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu - daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené či doplněné faktury - daňového dokladu.
- 5.6.4 Uchazeč bude oprávněn vystavit buď jedinou fakturu, v jejímž rámci budou nájemné za Objekt, nájemné za užívání garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy a úplata za poskytování Facility managementu uvedeny odděleně, anebo faktury tři, jednu za nájem Objektu, druhou za nájem garáží (resp. parkovacích stání) dle odst. 1.5 Smlouvy, a třetí za poskytování Facility managementu.
- 5.6.5 Za kalendářní čtvrtletí, v němž běžela doba nájmu pouze částečně (tj. případně za první čtvrtletí doby nájmu a za poslední čtvrtletí doby nájmu) budou nájemné a úplata hrazeny poměrně, a to pouze za tu část čtvrtletí, po kterou doba nájmu běžela.
- 5.6.6 DPH se pro účely Smlouvy rozumí peněžní částka, jejíž výše odpovídá výši daně z přidané hodnoty vypočtené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. DPH je ve Smlouvě uvedena ve výši platné ke dni podání nabídky Uchazečem.
- 5.6.7 Uchazeč se zavazuje, že nájemné dle článku 5. této Smlouvy (s výjimkou části nájemného ve výši pokrývající nájem garáží dle odst. 1.5 Smlouvy) bude Zadavateli vždy fakturovat bez DPH, a to pokud mu to budou umožňovat aktuálně platné a účinné obecně závazné právní předpisy upravující DPH. V případech, kdy příslušné právní předpisy a tato Smlouva umožňují nebo požadují, aby Uchazeč uplatňoval DPH na plnění poskytnutá Zadavateli podle této Smlouvy, je Zadavatel povinen uhradit úplatu za tato plnění včetně DPH, řádně a v souladu s příslušným právním předpisem vyúčtované Zadavateli v Uchazečem vystavených fakturách — daňových dokladech. V případě, že faktura - daňový doklad doručená Zadavateli nebude odpovídat tomuto ujednání, je Zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu - daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené faktury - daňového dokladu.

5.7 Podmínky pro překročení smluvních cen za plnění předmětu Smlouvy – Smluvně sjednané ceny za splnění předmětu Smlouvy podle čl. 5 této Smlouvy jsou stanoveny jako nejvýše přípustné, které není možné překročit, s výjimkou případů uvedených v tomto ustanovení Smlouvy. Sjednané ceny za plnění předmětu Smlouvy v sobě zahrnují veškeré náklady, jejichž vynaložení Uchazeč předpokládá při plnění povinností dle této Smlouvy.

- 5.7.1 Sjednané ceny za plnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému za Objekt a nájemnému za garáže (resp. parkovací stání) v Objektu, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, a to až

do smluvně sjednaného stropu ve výši 3,5% (slovy: tři-celé-pět-desetin procenta). K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2017. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců.

- 5.7.2 Sjedené ceny za plnění předmětu Smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému za Objekt a nájemnému za garáže (resp. parkovací stání) v Objektu, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši sjednaných cen, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH.
- 5.8 **Neplacení nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu Zadavatelem -** Zadavatel nebude povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu za následujících podmínek:
- 5.8.1 Nebude-li Zadavatel moci pro vady Objektu, které nezpůsobil, užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě, nebude Zadavatel povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu. Uchazeč si však v takovém případě bude muset započíst náklad, který takto ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že Zadavatel nemohl užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě.
- 5.8.2 Nebude-li Zadavatel moci užívat Objekt způsobem dohodnutým ve Smlouvě, v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4 této Smlouvy, nebude Zadavatel povinen platit nájemné a úplatu za poskytování Facility managementu.
- 5.8.3 Právo na neplacení nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu musí být Zadavatelem uplatněno u Uchazeče bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.
- 5.9 **Sleva z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu -** Zadavatel má nárok na slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu za následujících podmínek:
- 5.9.1 Bude-li Zadavatel moci užívat Objekt pro vady, které nezpůsobil, pouze omezeně, bude mít Zadavatel nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu. Uchazeč si však v takovém případě bude muset započíst náklad, který takto ušetřil, a cenu výhod, které měl z toho, že Zadavatel užíval Objekt jen omezeně.
- 5.9.2 Nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu vznikne Zadavateli i tehdy, bude-li moci užívat Objekt pouze omezeně, v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4 této Smlouvy.
- 5.9.3 Právo na poskytnutí slevy z nájemného a úplaty za poskytování Facility managementu musí být Zadavatelem uplatněno u Uchazeče bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím.
- 5.10 [úmyslně vypuštěn]

Článek 6. Nakládání s Objektem

- 6.1 **Přednostní (předkupní) právo Zadavatele na odkoupení Objektu a Pozemků -** V případě,

že se Uchazeč rozhodne kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy Objekt a/nebo Pozemky prodat, je povinen oslovit přednostně Zadavatele a nabídnout mu Objekt spolu s Pozemky ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, přičemž tato cena nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Tato povinnost Uchazeče bude řádně splněna jen tehdy, bude-li jeho nabídka učiněna ve formě předložení návrhu kupní smlouvy nejméně v šesti stejnopisech, přičemž takový návrh bude obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu kupní smlouvy, bude dostatečně určitý a srozumitelný, bude učiněn vážně a svobodně a bude v něm uvedena lhůta pro jeho akceptaci ne kratší než 90 dní ode dne jeho doručení. Zadavatel je oprávněn takový návrh neakceptovat. Smluvní strany sjednávají, že předkupní právo Zadavatele k Objektu a Pozemkům sjednané dle odst. 6.1. této Smlouvy má povahu práva věcného sjednaného po dobu trvání této Smlouvy (tj. smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu). Věcné právní účinky takto sjednaného předkupního práva nastanou ke dni zápisu vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí. Uchazeč a Zadavatel se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při podávání návrhu na zápis vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí.

- 6.2 [úmyslně vypuštěn]
- 6.3 **Postup při uzavírání kupní smlouvy** - Při uzavírání kupní smlouvy dle ustanovení odst. 6.1 a 6.2 této Smlouvy bude postupováno v souladu s platnými právními předpisy upravujícími v době uzavření kupní smlouvy zadávání veřejných zakázek. Budou-li takové právní předpisy vyžadovat obligatorní absolvování jakéhokoliv soutěžního řízení, bude povinnost Uchazeče podle ustanovení odst. 6.21 a 6.32 této Smlouvy splněna i jen tím, když řádně a včas učiní platnou a účinnou nabídku v rámci takového soutěžního řízení včetně splnění všech s tím případně spojených povinností a bude v rámci takového soutěžního řízení řádně pokračovat.
- 6.4 [úmyslně vypuštěn]
- 6.5 **Zcizování Objektu a Pozemků** - Uchazeč se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bez souhlasu Zadavatele nepřevede Objekt a/nebo Pozemky na třetí osobu, a to zejména prodejem, darem či vložím v podobě nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti či družstva.

Článek 7. Sankční ustanovení

- 7.1 **Smluvní pokuty** - Smluvní strany si pro případ porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy sjednávají následující smluvní pokuty:
- 7.1.1 smluvní pokuta pro případ nedodržení stanovené lhůty pro předání Objektu Zadavateli podle odst. 3.1. této Smlouvy ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých), a to za každý den prodlení;
- 7.1.2 smluvní pokuta pro případ závažného porušení povinnosti Uchazeče ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;
- 7.1.3 smluvní pokuta pro případ méně závažného porušení povinnosti Uchazeče ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), a to za každý jednotlivý případ porušení takovéto povinnosti;
- 7.1.4 smluvní pokuta pro případ porušení povinnosti Uchazeče dle ustanovení odst. 6.2 nebo odst. 6.32 této Smlouvy ve výši 100.000.000,- Kč (slovy: jedno stomilionů korun českých), a to za každý jeden případ, kdy z důvodů na straně Uchazeče nedojde k včasnému a řádnému uzavření kupní smlouvy přesto, že Uchazeč bude k uzavření kupní smlouvy ve smyslu ustanovení odst. 6.21 nebo odst. 6.32. této Smlouvy povinen.

- 7.1.5 smluvní pokuta pro případ nesplnění informační povinnosti Uchazeče podle ustanovení odst. 8.1 Smlouvy ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých), a to za každý jednotlivý případ nesplnění této povinnosti.

7.2 Společná ustanovení o smluvních pokutách

- 7.2.1 Porušení povinnosti bude pro účely uplatnění nároku na smluvní pokutu považováno za závažné, jestliže Uchazeč věděl v době uzavření Smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu Smlouvy, který vyplývá z jejího obsahu nebo z okolností, za nichž byla Smlouva uzavřena, že porušení povinnosti zbaví Zadavatele prospěchu, který oprávněně očekával, a zároveň bude-li ekonomická hodnota tohoto prospěchu adekvátní či vyšší ve vztahu ke stanovené výši smluvní pokuty. V pochybnostech se bude mít za to, že porušení smlouvy je méně závažné.
- 7.2.2 Nárok na zaplacení smluvní pokuty Zadavateli nevznikne tehdy, jestliže k porušení povinnosti Uchazečem došlo v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4 této Smlouvy.
- 7.2.3 Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne povinnost Uchazeče splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou, a Uchazeč tak bude i nadále povinen ke splnění takovéto povinnosti.
- 7.2.4 Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezanikne právo Zadavatele na náhradu škody vzniklé Zadavateli v důsledku porušení povinnosti Uchazečem, a to ve výši přesahující uhrazenou smluvní pokutu.
- 7.2.5 Zadavatel nebude oprávněn za totéž porušení smluvní povinnosti uplatnit zároveň více než jednu smluvní pokutu. Zadavatel bude oprávněn požadovat smluvní pokutu, která je stanovena za každý den prodlení, jen za dobu ode dne porušení příslušné povinnosti do dne, kdy došlo k jejímu splnění, nejpozději však do dne, kdy dojde k ukončení Smlouvy.

- 7.3 **Náhrada škody** - Poruší-li Uchazeč jakoukoliv svoji povinnost vyplývající z této Smlouvy, je povinen nahradit škodu tím způsobenou Zadavateli za podmínek stanovených v ustanovení § 373 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

- 7.4 **Odpovědnost za vady** - Smluvní strany sjednávají následující podmínky odpovědnosti za vady:

- 7.4.1 Uchazeč odpovídá za vady při plnění svých povinností souvisejících s poskytováním Facility managementu podle ustanovení § 560 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.4.2 Uchazeč odpovídá za věcné i právní vady plnění. Uchazeč je povinen plněním nepoškodovat práva třetích osob a je povinen zajistit, aby případná vlastnická práva a práva užití plnění převedená na Zadavatele byla prosta jakýchkoliv práv třetích osob, která by taková vlastnická práva nebo práva užití omezovala.
- 7.4.3 Případné vady plnění je Uchazeč povinen odstranit bez zbytečného odkladu poté, co tyto vady plnění sám zjistil, nebo poté, co mu byly Zadavatelem vytknuty.
- 7.4.4 Zadavatel je oprávněn provádět pravidelné i namátkové kontroly plnění povinností Uchazeče v rámci provádění jednotlivých činností Facility managementu.
- 7.4.5 Zjistí-li Zadavatel, že některá z činností Facility managementu je Uchazečem prováděna v rozporu s jeho povinnostmi, a tedy takto zjistí vady plnění, bude Zadavatel oprávněn požádat písemně Uchazeče o zjednání nápravy, tj. odstranění vad plnění. Zadavatel bude povinen uvést, jakou vadu plnění vůči Uchazeči uplatňuje a v jaké lhůtě požaduje její odstranění. Neodstraní-li Uchazeč tyto vady plnění ani v přiměřené dodatečné lhůtě k tomu Zadavatelem určené s přihlédnutím k charakteru a

rozsahu vad plnění, a to i v důsledku případu vyšší moci ve smyslu definovaném v ustanovení odst. 8.4. Smlouvy, a tedy nesplní svoji povinnost poskytovat řádně všechny služby Facility managementu, bude Zadavatel oprávněn zajistit splnění této nesplněné povinnosti Uchazeče, tj. odstranit vady plnění sám nebo prostřednictvím třetí odborně způsobilé osoby na náklady Uchazeče, a to i bez jeho předchozího souhlasu.

- 7.4.6 Uchazeč nenese odpovědnost za vady plnění vzniklé zaviněním Zadavatele nebo případných podnájemců a za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu Zadavatelem, jestliže Uchazeč na nevhodnost těchto pokynů upozornil a Zadavatel na jejich dodržení trval nebo jestliže Uchazeč tuto nevhodnost nemohl zjistit.

Článek 8.

Zvláštní ustanovení

- 8.1 **Informační povinnost Uchazeče** - Uchazeč je povinen v průběhu trvání Smlouvy informovat Zadavatele o všech podstatných změnách týkajících se jeho vlastnické struktury oproti stavu dle čestného prohlášení, jež bylo součástí nabídky Uchazeče na plnění Veřejné zakázky. Za podstatnou změnu se pro tento účel považuje zejména změna v osobě ovládající Uchazeče, prodej podniku anebo jeho části, fúze, sloučení, přeměna nebo rozdělení, a to vše ve smyslu zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2 **Postoupení práv** - Uchazeč není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele převést na třetí osobu jakoukoliv pohledávku za Zadavatelem vzniklou na základě Smlouvy. Toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Předchozí souhlas Zadavatele se nevyžaduje v případě, že (i) se jedná o postoupení pohledávky ve prospěch finanční instituce, která je oprávněna poskytovat finanční služby na území libovolného státu, který byl členským státem Evropské unie ke dni 1. dubna 2016, Spojených států amerických nebo Švýcarské konfederace, a zároveň (ii) postoupení pohledávky se uskutečňuje pro potřeby poskytnutí financování Uchazeči nebo osobě, která s Uchazečem tvoří koncern, v souvislosti s Objektem anebo Pozemky. Jakýkoli právní úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za příčící se dobrým mravům.
- 8.3 **Započtení** - Smluvní strany si ohledně možnosti započtení pohledávek vzniklých na základě Smlouvy sjednávají následující práva a povinnosti:
- 8.3.1 Uchazeč je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky za Zadavatelem oproti splatným pohledávkám Zadavatele za Uchazečem vzniklých na základě Smlouvy.
- 8.3.2 Zadavatel je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky za Uchazečem oproti splatným pohledávkám Uchazeče za Zadavatelem vzniklým na základě Smlouvy.
- 8.4 **Případy vyšší moci** - Za případ vyšší moci se pro účely Smlouvy rozumí událost vylučující odpovědnost podle ustanovení § 374 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře nebo jiné působení přírodních živlů, stávky, uzavření podniků nebo jiné kroky v rámci průmyslových odvětví nebo mimořádné spory mezi zaměstnavatelem a odborovými orgány, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohybujícími se nadzvukovou rychlostí, a to vše při splnění těchto předpokladů:
- 8.4.1 událost nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění povinnosti,

- 8.4.2 nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a
- 8.4.3 nelze rozumně předpokládat, že v době uzavření Smlouvy povinná strana vznik této události předvíдалa.
- 8.5 **Kontrola plnění Smlouvy, udělování souhlasů** - Zadavatel zmocňuje ředitele Magistrátu hlavního města Prahy k provádění průběžné kontroly řádného plnění všech povinností Uchazeče vyplývajících z této Smlouvy, k jednáním s Uchazečem ohledně případné úpravy smluvních podmínek, k uzavírání dodatků k této Smlouvě dle odst. 10.6. této Smlouvy a k udělování souhlasů k takovým úkonům Uchazeče, u nichž je touto Smlouvou požadováno předchozí udělení souhlasu Zadavatelem.
- 8.6 [úmyslně vypuštěn]

Článek 9. Ustanovení o vzniku a zániku Smlouvy

- 9.1 **Platnost a účinnost Smlouvy** - Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 9.2 **Doba trvání Smlouvy** - Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, která počíná běžet okamžikem nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy a končí uplynutím dvaceti jednoho a půl roku od dne počátku běhu doby nájmu.
- 9.3 **Dohoda o ukončení Smlouvy** - Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky ukončení Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 9.4 **Výpověď Smlouvy** - Smlouvu lze vypovědět pouze za následujících podmínek:
- 9.4.1 Zadavatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu či Pozemkům v rozporu s touto Smlouvou. Zadavatel je oprávněn podat v takovémto případě výpověď nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví Objektu či Pozemků prokazatelně dozví. Po uplynutí této lhůty nebude Zadavatel oprávněn Smlouvu z důvodu změny vlastnictví k Objektu či Pozemkům vypovědět. Výpovědní lhůta pro tento případ činí jeden rok, přičemž počne běžet dnem doručení výpovědi vlastníkovu Objektu. Výpověď Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle vypovědět Smlouvu musí být Uchazeči doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3 této Smlouvy.
- 9.4.2 Uchazeč není oprávněn Smlouvu vypovědět.
- 9.5 **Odstoupení od Smlouvy** - Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od této Smlouvy pouze při splnění následujících podmínek:
- 9.5.1 Zadavatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy v těchto jednotlivých případech:
- a) byl-li Objekt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání;
 - b) stane-li se Objekt během doby nájmu, aniž by to Zadavatel způsobil porušením svých povinností, nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
 - c) stane-li se Objekt neupotřebitelným;
 - d) bude-li odstraněna taková část Objektu, že by tím byl zmařen účel Smlouvy;

- e) budou-li prostory v Objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné;
- f) na majetek Uchazeče bude prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení takového konkursu bude zamítnut pro nedostatek majetku;
- g) Uchazeč podá návrh na vyrovnání;
- h) Uchazeč vstoupí do likvidace;
- i) bude-li Uchazeč v prodlení se splněním své povinnosti, které bude znamenat podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, a to i přesto, že na toto prodlení byl Zadavatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
- j) pobude-li Uchazeč jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle Smlouvy zavázal.

9.5.2 Uchazeč je oprávněn odstoupit od Smlouvy pouze v těchto případech:

- a) bude-li Zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat Objekt nebo bude-li trpět užívání Objektu takovým způsobem, že Uchazeči bude vznikat škoda nebo že mu bude hrozit značná škoda;
- b) jestliže Zadavatel, ač upomenut, nezaplatí splatné nájemné anebo úplatu ani do splatnosti dalšího nájemného, resp. úplaty.

9.5.3 Každé odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle odstoupit od Smlouvy musí být druhé smluvní straně doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

9.5.4 Účinky každého odstoupení od Smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od Smlouvy druhé smluvní straně.

9.5.5 Odstoupení od Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut.

9.5.6 V případě odstoupení od Smlouvy nemají smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od Smlouvy. V této souvislosti smluvní strany vylučují použití ustanovení § 351 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na právní vztahy vyplývající ze Smlouvy.

Článek 10. Závěrečná ustanovení

- 10.1 **Řídící právní předpisy** - Právní vztahy vyplývající ze Smlouvy, které souvisejí s nájmem Objektu, se řídí právní úpravou nájemní smlouvy dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Právní vztahy vyplývající ze Smlouvy, které souvisejí s poskytováním Facility managementu, se řídí právní úpravou smlouvy o dílo dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. V ostatních částech se Smlouva řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.2 **Rozhodování sporů** - Všechny spory, které vzniknou ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3 **Doručování** - Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti se Smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či

odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi - nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresátovi formou doporučeného psaní odeslaného prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Nebude-li adresát písemnosti doručované prostřednictvím doporučeného psaní při jejím doručování poštovním doručovatelem zastížen, účinky doručení nastávají okamžikem, kdy se poštovní doručovatel o doručení poprvé pokusil za předpokladu, že písemnost byla poté v souladu s platnými poštovními podmínkami uložena a adresát si ji přesto ve stanovené lhůtě nevyzvedl. Odepře-li adresát, popřípadě osoba za adresáta oprávněná k převzetí písemnosti, bezdůvodně od odesílatele nebo od odesílatelem pověřeného provozovatele poštovních služeb nebo od poštovního doručovatele písemnost přijmout, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem odepření jejího přijetí. Nepodaří-li se písemnost doručovanou prostřednictvím doporučeného psaní adresátovi doručit proto, že se adresát v místě doručení nezdržuje, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem vrácení nedoručené písemnosti jejímu odesílateli. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Smlouvy obdobně.

- 10.4 **Zveřejnění Smlouvy** - Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselné označení Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 10.5 **Součinnost** - Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.
- 10.6 **Změny Smlouvy** - Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna Smlouvy bude účinná k okamžiku stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna Smlouvy bude účinná ke dni uzavření takovéto dohody. Při uzavírání takovéto dohody budou respektovány veškeré limity vyplývající ze zákonné úpravy zadávání veřejných zakázek.
- 10.7 **Počet stejnopisů** - Tato Smlouva je vyhotovena v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.
- 10.8 **Přílohy** - Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto její přílohy:
- 10.8.1. Příloha č. 1 – Požadované parametry Objektu stanovené Zadavatelem;
 - 10.8.2. Příloha č. 2 – Konkretizace parametrů Objektu;
 - 10.8.3. Příloha č. 3 – Rozsah činností Facility managementu dle Specifikace požadovaného rozsahu HMP
 - 10.8.4. Příloha č. 4 – Rozsah činností Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu. Tato příloha má následující dvě části:
 - část A – Rozsah činností Facility managementu poskytovaných Uchazečem po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu;
 - část B – Rozsah činností Facility managementu, které si po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu zajišťuje Zadavatel.

- 10.9 **Okolnosti uzavření Smlouvy** - Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v této Smlouvě při jednáních o uzavření této Smlouvy použily poprvé společně.

V Praze dne 27. ledna 2006

V Praze dne 27. ledna 2006

COPA Retail, s.r.o.
Sebastian Georg Pawlowski
jednatel

Hlavní město Praha
Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy

Příloha č. I Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

POŽADOVANÉ PARAMETRY OBJEKTU

Objekt nabízený Uchazečem Zadavateli musí nejpozději do 9 měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy splňovat veškeré níže uvedené parametry stanovené Zadavatelem:

I. Administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet administrativní prostory, které umožní umístění níže uvedeného počtu pracovních míst rozdělených do jednotlivých skupin. Údaje o minimální požadované výměře čisté podlahové plochy pro jedno pracovní místo (pracovníka) jsou včlenění dle jednotlivých skupin pracovníků uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ředitel	Vedoucí pracovník	Sekretariát	Administrativní pracovník
Celkový počet pracovních míst ve skupině	26	102	102	996
Čistá podlahová plocha na jedno pracovní místo (m ²)	28,8	18,6	14,4	9,1

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby chodba nacházející se bezprostředně u vchodových dveří do každého z nich, který je určen pro pracovní skupinu „ředitel“ nebo „vedoucí pracovník“, svoji šířkou umožňovala umístění alespoň pěti sedadel pro veřejnost. Prostor pro každé sedadlo musí mít rozměr nejméně 1x1 m, musí být umístěn podél zdi a nesmí zasahovat do pásem určených jako únikové zóny dle bezpečnostních a požárních předpisů.

Administrativní prostory musí být v Objektu umístěny tak, aby se ke každému z nich, který je určen pro pracovní skupinu „ředitel“, vždy v rámci jednoho podlaží, ve vzájemné blízkosti a ve vzájemné snadné bezprostřední dostupnosti nacházely administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „vedoucí pracovník“, v počtu alespoň dvou, administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „sekretariát“, v počtu alespoň tří, a administrativní prostory, které jsou určeny pro pracovní skupinu „administrativní pracovník“, v počtu alespoň pěti.

Čistou podlahovou plochou se pro účely této Smlouvy ve vztahu ke každému typu v této příloze zmiňovaných prostor rozumí výměra jednotlivých konkrétních prostor, která je vyjádřena v metrech čtverečních, přičemž platí, že tato výměra v sobě nezahrnuje žádný podíl na výměrách jakýchkoli jiných prostor, a tedy tato výměra není ovlivněna výměrami ploch jiných typů, a to ani těch, které funkčně a/nebo obslužně jakkoli souvisejí.

Čistou podlahovou plochou na jedno pracovní místo se pro účely této Smlouvy rozumí minimální čistá podlahová plocha, která je potřebná pro výkon dané činnosti v příslušné skupině v rozsahu jednoho pracovního místa/pracovníka, a to včetně umístění odpovídajícího vybavení.

Administrativními prostory se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti.

II. Zasedací místnosti/jednací prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet alespoň 10 zasedacích místností / jednacích prostor o celkové minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Zasedacími místnostmi/jednacími prostory se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které umožní pravidelná pracovní setkávání více osob, školení, prezentace atd. Minimální velikost jedné zasedací místnosti

musí umožnit výše specifikovanou činnost nejméně pro 10 současně přítomných osob.

III. Rezervní administrativní prostory

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet rezervní administrativní prostory o minimální čisté podlahové ploše 1.000 m².

Rezervními administrativními prostory se pro účely této Smlouvy rozumí prostory odpovídající shora vymezené definici administrativních prostor, které umožní případné umístění potřebného vybavení a výkon administrativní činnosti pro pracovníky nezahnuté ve shora uvedené tabulce či jiné obdobné využití.

IV. Prostory pro stravování

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro stravování o minimální čisté podlahové ploše 750 m².

Prostory pro stravování se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz stravovacího zařízení. Prostory pro stravování zahrnují rovněž prostory pro uložení surovin a přípravu jídel, výdej/prodej jídel, konzumaci a nezbytné sociální zázemí.

V. Prostory pro přepážkovou činnost

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro přepážkovou činnost, které jsou vymezeny:

1. zadavatelem požadovaným minimálním počtem 25 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 300 m², a zároveň
3. čistou podlahovou plochou sociálního zázemí, která musí činit minimálně 50 m².

Prostory pro přepážkovou činnost se pro účely této Smlouvy rozumí prostory pro výkon činnosti Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy. Jedná se o prostory s odbavovacími přepážkami - okénky přístupné veřejnosti, kde mohou občané vyřídit úkony ve vazbě na výkon činnosti Odboru dopravně správních agend Magistrátu hlavního města Prahy.

VI. Prostory pro archivaci

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro archivaci, které jsou vymezeny:

1. běžnými metry délky standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4 - zadavatel požaduje minimální úložný prostor 5.000 běžných metrů, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k archivaci materiálů a umístění registračních skříní, která musí činit minimálně 1000 m².

Prostory pro archivaci musí být ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli umístěny tak, aby byly splněny anebo mohly být splněny podmínky stanovené pro umístění archivů obecně závaznými právními předpisy, a to zejména podmínky vyplývající ze zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Prostory pro archivaci se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz archivu. Prostory pro archivaci musí umožnit určeným pracovníkům každodenní opakovaný neomezený přístup ke všem archivovaným složkám.

VII. Prostory pro umístění informačních technologií

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro umístění informačních technologií, které jsou vymezeny:

1. požadovanou minimální čistou podlahovou plochou 300 m² a
2. minimální výškou stropů 2,5 m.

Prostory pro umístění informačních technologií musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli umožňovat instalaci chladicích technologií, které budou schopny uchlazení tepelný výkon 100 kW na teplotu maximálně 20°C. Zároveň musí prostory pro umístění informačních technologií umožňovat poskytování elektrické energie pro instalované informační technologie s minimálním příkonem 60 kW (požadovaný minimální elektrický příkon pro instalované informační technologie nezahrnuje elektrický příkon nutný k provozu chladicích zařízení).

Prostory pro umístění informačních technologií se pro účely Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem splňují veškeré relevantní požadavky a předpisy pro umístění potřebného vybavení a provoz informačních technologií - počítačových serverů a navazujících technologií.

VIII. Zázemí pro ostatní pracovní místa:

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet zázemí pro ostatní pracovní místa, které umožní umístění zázemí pro níže uvedený počet pracovních míst (pracovníků), zařazených do skupiny „ostatní“. Údaje o minimální požadované čisté podlahové ploše na jedno pracovní místo jsou uvedeny v následující tabulce:

Skupina	Ostatní pracovníci
počet pracovních míst ve skupině	73
min. čistá podlahová plocha/pracovní místo (m ²)	4,1

Zázemím pro ostatní pracovní místa se pro účely této Smlouvy rozumí prostory, které svým charakterem vyhovují obecným nárokům na administrativní prostory. Předpokládána činnost v těchto prostorách nemá charakter soustavné administrativní činnosti. Jedná se zejména o činnosti související s přípravou na činnosti následně vykonávané převážně mimo tyto prostory, čekání na výkon činnosti apod.

IX. Prostory pro podatelnu

V Objektu se musí ke dni protokolárního předání Objektu Zadavateli nacházet prostory pro podatelnu, které jsou vymezeny:

1. Zadavatelem požadovaným minimálním počtem 12 odbavovacích okének, a zároveň
2. čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob, která musí činit minimálně 140 m².

Prostory pro podatelnu se pro účely této Smlouvy rozumí prostory s odbavovacími přepážkami - okénky, přístupné veřejnosti, kde mohou občané osobně doručovat – podávat písemností určené Magistrátu hlavního města Prahy, resp. Zadavateli.

X. Další obecné požadavky na Objekt

1. Objekt musí splňovat požadavek na bezbariérový přístup do všech jeho částí, které jsou veřejně přístupnou částí Objektu. Bude-li mít Objekt tři a více podlaží, musí být vybaven výtahy o potřebné kapacitě.
2. Do Objektu musí být možné vstoupit alespoň dvěma oddělenými vstupy. Dále objekt musí mít speciální vchod určený pro zásobování Objektu, který se bude nacházet mimo hlavní vchod do Objektu.

3. V Objektu nebo jeho bezprostřední blízkosti se musí nacházet parkovací místa v minimálním počtu 20 parkovacích míst. Parkovací místa musí být umístěna tak, aby umožňovala zásobování Objektu, a to zejména jídelny nacházející se v Objektu.
4. Objekt musí být napojen na veškeré inženýrské sítě (zejména voda, kanalizace, plyn, elektrická energie a teplo, není-li vytápění a dodávka teplé vody do Objektu zajištěna jiným způsobem) a musí být připojen na veřejnou telekomunikační síť.
5. Objekt musí být napojen, resp. musí umožňovat napojení na komunikační síť MEPNET, a to prostřednictvím optických kabelů.
6. Bude-li Uchazeč v rámci poskytování facility managementu v rozsahu dle Přílohy č. 3 této Smlouvy potřebovat umístění určitého počtu svých pracovníků v Objektu, musí Objekt obsahovat prostory pro umístění těchto pracovníků, přičemž tyto prostory nelze započítat do prostor požadovaných Zadavatelem shora pod bodem I. až IX. této Přílohy č. 1 této Smlouvy a to ani v rámci položky Rezervní administrativní prostory. Čistá podlahová plocha prostor pro umístění pracovníků Uchazeče nebude větší než 100 m².

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

KONKRETIZACE PARAMETRŮ OBJEKTU

Obecné požadavky

- Vybavenost všech prostor bude koncipována tak, aby dodávkou nájemce byly pouze PC, telefonní přístroje, drobné kancelářské a kuchyňské elektrospotřebiče, stoly, židle a křesla a mobilní nábytek.
- Přičky budou provedeny sádkartonové. Pouze tam, kde to bude z technických důvodů nezbytné, budou zděné.
- Kanceláře ve všech podlažích a archiv (vč. alespoň jedné přístupové cesty) budou řešeny jako bezbariérové.
- Odpadové hospodářství bude koncipováno pro nakládání s tříděným odpadem. Třídění odpadů bude probíhat v místě zdroje odpadu.
- Ve vhodném místě budou zajištěny odstavná místa pro jízdní kola. Pro návštěvníky co největší počet stojanů při vstupu z Jungmannovy, pro pracovníky 15 stojanů v prostoru manipulačního dvora při parkovacím zakládání.
- V běžně přístupných komunikačních prostorech bude osvětlení ovládáno centrálním časovým spínačem. Prostory budou střeženy kamerovým systémem.
- Před začátkem stěhování úředníků musí být v budově plně funkční veškeré technologie, jedná se především o datovou a telefonní síť včetně aktivních prvků (dodávka MHMP), telefonní ústředny a vnějšího připojení budovy ke stávajícím systémům MHMP.
- Pracovní místa musí splňovat požadavky hygienických předpisů, předpisů bezpečnosti práce a příslušných ČSN.
- Objekt bude vybaven certifikovaným systémem generálního klíče. Organigram bude zpracován dodavatelem systému v koordinaci s MHMP.
- Veřejně přístupné prostory budou řešeny tak, aby bylo možné instalovat kopírky, stojany s občerstvením, nápojové automaty a provádět údržbu. Každých 15 metrů (resp. dle rozmístění odborů) bude osazena 1 dvozásuvka 230V +1 datový port strukturované kabeláže.
- Ve 3 patrových rozvaděčích silnoproudu bude osazena 1 zásuvka 400V.
- Okna budou tam, kde to nebude v rozporu s památkovou ochranou, vybavena interiérovými žaluziemi (vertikální nebo horizontální, resp. jiné zastínění dle výběru).
- Jako koncové prvky soustavy vytápění budou použity radiátory s profilovanou čelní stěnou. Regulace systémem termostatických hlav, pokud to nevylučují požadavky na VZT.
- Historické obklady (travertin, dýha...) budou v místech po vybouraných konstrukcích doplněny dle požadavků památkové ochrany.
- Bude zřízena vzorková místnost, kde bude nájemník odsouhlasovat především:
 - o Standarty povrchových úprav, zařizovacích předmětů a doplňků na toaletách a v kuchyňkách.
 - o Veškeré barevnosti povrchových úprav a prvků interiéru.
 - o Ukončovací a krycí interiérové prvky elektro.
 - o Prosklené přičky a polopřičky včetně prosklených dveří - typ prosklení, materiál a povrch rámu, detaily osazení a návazností na ostatní konstrukce.
 - o Veškeré další neuvedené pohledové prvky interiéru, které nebudou předvedeny ve vzorové místnosti budou odsouhlaseny formou vizualizace.
- Dispozice jednotlivých podlaží a rozmístění prvků zařízení interiéru (vyzývací systém, jednotný čas, nápojové automaty, kopírky, atd.) bude provedena dle dokumentace vydané 1.5.2006 pod názvem „Podklad k uzavření dodatku smlouvy - Příloha k technické zprávě TAK“ ateliérem TAK.

1.1. Vstupní dvorana Charvátova

Povrchové úpravy

Podlaha - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

1.2. Infocentrum

Bude řešeno samostatným projektem, který bude vypracován generálním projektantem ve spolupráci s architektem určeným nájemníkem. V prostoru infocentra bude v maximální možné míře využito stávající zařízení z infocentra na Řásnovce.

1.3. Přepážkové pracoviště

Součástí dodávky stavby budou přepážky a recepční pult (vč. jejich připojení na strukturovanou kabeláž). Dále budou osazeny prosklené dělicí stěny vč. otvíravých částí.

1.4. Gastroprovoz

Bude řešen formou bufetu. Rozsah gastroprovozu viz. výkresová příloha. Zařízení gastroprovozu bude součástí dodávky stavby.

1.5. Ostraha

Hlavní vstup Jungmannova bude s trvalým dohledem a přítomností ostrahy. Vstup Charvátova bude realizován jako denní.

1.6. Garáže

Podjezdová výška v garážích nebude snižována pod stávající světlou výšku v garážích.

1.7. Chodby

Povrchové úpravy

Podlaha - marmoleum - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

1.8. Místnosti patrových rozvaděčů - slaboproud

Serverovny nebudou chráněny plynovým SHZ (bude prověřena stavební připravenost.)

Patrové rozvaděče slaboproudu budou napájeny ze zálohovaného okruhu.

Povrchové úpravy

Podlaha - zdvojená, nášlapná vrstva PVC s antistatickou úpravou

1.9. Výtahy

Přístup do 2.pp bude zajištěn pomocí výtahu jedoucího do místností CH.-227. Je třeba zajistit dispoziční propojení místností CH.-227a a CH.-219. Propojení musí umožňovat průjezd vozíku.

Vybudování nového výtahu na spisy s nosností 100 kg mezi pracovištěm DSA v 1 NP a 2 NP

1.10. Prostory archivů

Budou řešeny tak, aby splňovaly požadavky Zákona o archivnictví (především opatření proti zatopení).

Archivy nebudou chráněny plynovým SHZ (bude prověřena stavební připravenost)

Součástí dodávky jsou:

posuvné regály s elektrickým posuvem včetně potřebné stavební připravenosti v místnostech:

J.-122, J.-125, J.-128, J.-132, J.-133, J.-136, CH.-204, CH.-205, CH.-208, J.-225, J.-233, CH.-112b

pevné regály v místnostech:

J.-122, J.-125, J.-128, J.-129, J.-132, J.-134, J.-136, J.-203, CH.-204, CH.-205, J.-

205, J.-206, J.-207, CH.- 209, J.-210, J.-211, J.-212, J.-213, J.- 218, J.-219, J.-223, J.-224, J.-231, J.-232, J.-233, CH.-234, CH.- 112b, J.-116a, J.-116a, J.-117b, J.-1Ch-C, J.-1Ch-C, J.-1X10, J.-1X9

1.11. Sociální zařízení

Povrchové úpravy - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

Podlaha - keramická dlažba

Stěny - keramický obklad v. 2200 mm

1.12. Kanceláře

1.12.1. Obecné požadavky

Kanceláře budou vybaveny vestavěnými skříněmi na celou šířku dělicí příčky směrem do chodby.

Hloubka uzavíratelného prostoru vestavěné skříně dle dispozic stavby. Předpokládá se kotvení závěsných policových stěn do příček.

Požadavek na hodnoty osvětlenosti kanceláří je min. 500lx.

Ve velkoprostorových kancelářích bude provedena příprava rozvodů silno- i slaboproudých v podlaze dle rozmístění stolů ve studii interiéru.

Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele. Obsazení kanceláří osobami a velikost jednotlivých kanceláří viz. výkresová příloha.

- Kancelář pro referenty

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Ovládání osvětlení ve velkoprostorových kancelářích bude rozděleno na zóny, tak aby počet příslušných pracovních míst v 1. zóně byl max. 4.

Povrchové úpravy

Podlaha - Koberec v rolích

Stěny - Omítka resp. sěrka + otěruodolný nátěr

- Kancelář vedoucího oddělení

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat. Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele a zásuvkou STA.

Povrchové úpravy

Podlaha - PVC, koberec nebo lamino (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- Kancelář ředitele odboru

Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář bude vybavena zásuvkou STA.

Kanceláře vyznačené v grafické části budou vybaveny klimatizací.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - PVC, koberec nebo lamino (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- Kancelář ředitele MHMP

Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář je třeba vybavit samostatným sociálním zařízením (sprcha, WC).

Kancelář bude vybavena klimatizací, a zásuvkou STA.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků

- Sekretariáty

Dveře mezi jednací místností a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Sekretariáty je třeba vybavit samostatným kuchyňským koutem (dřez).

- Jednací místnosti

Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle dokumentace pro výběr dodavatele

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Budou vybaveny zásuvkou STA.

Silnoproud

Vybavení pracoviště

2 x zásuvka pro PC stanici s přepětovou ochranou typu C, bez napojení na zálohovaný okruh.

2 x standardní zásuvka.

Do každé kanceláře osadit 3 až 6 pomocných zásuvek pro další spotřebiče.

Slaboproud

Vybavení pracoviště

Počet dvouportových zásuvek 2xRJ45 - dvojnásobek počtu uživatelů, tzn. 4 porty na jednoho uživatele

1.13. Strukturovaná kabeláž

1.13.1. Horizontální systém

Metalická horizontální strukturovaná kabeláž UTP Cat 6 systém PANDUIT.

Počet rozvodných místností v závislosti na velikosti objektu musí být navržen tak, aby max. délka horizontálního segmentu nepřekročila délku 90 m.

Rozvodné místnosti musí mít plochu min. 2x4m, zdvojenou antistatickou podlahu, klimatizaci o min. chladícím výkonu 5 kW, samostatně jištěný přívod 220V/20A, samostatný a zabezpečený vchod.

Ukončení horizontální metalické kabeláže bude provedeno na straně jednotlivých místností účastnickou zásuvkou Cat 6 s dvěma porty RJ45 pod úhlem 45 stupňů a na straně rozvodných místností propojovacími panely Cat 6 s konektory RJ 45.

1.13.2. Vertikální (páteří) systém

Pro datové přenosy musí být každá rozvodná místnost propojena s centrální servrovnou jedním optickým kabelem s 24 vláken MM 50/125 a jedním optickým kabelem s 24 vláken SM 9/125 ukončenými na obou koncích optickými konektory typu SC v optických rozvaděčích rackového provedení.

Dále musí být každá rozvodná místnost propojena s telefonní ústřednou (centrální servrovnou) jedním metalickým mnohožilovým kabelem Cat 3, který bude na obou koncích ukončen propojovacími panely Cat 3 s konektory RJ45

1.13.3. Počty zásuvek, plocha centrálního dat. sálu a další informace

V současné době je uvažováno umístit v budově 1250 pracovníků, z toho je nutno počítat s většími počty zásuvek u odborů DSA (u cca 70 pracovníků), OSA (u cca 15 pracovníků), Archiv (u cca 15), Městská policie a na chodbách. Z tohoto předpokládaného počtu pracovníků vychází 2700 dvouportových zásuvek.

Odhad plochy potřebné pro sál počítá s umístěním aktivních prvků sítě budovy, služebních serverů budovy, telefonní ústředny a v budoucnu i centra celoměstské sítě.

Potřeba podlahové plochy je 120m² s nutností chlazení tepelných ztrát 65 kW.

V 1NP, 2NP a nejvyšším podlaží (pod střechou) je nutno uvažovat minimálně jednu technologickou místnost větší, z důvodů umístění dalších uzamykatelných stojanů samostatných oddělených sítí např. MV-PČR, TSK, DP, veřejnost, pojítka apod. Polohy a velikosti místností dle dokumentace pro výběr dodavatele.

Pro síť MV - PČR je třeba počítat s oddělenou kabeláží, její rozsah bude upřesněn.

1.14. Telefony

V budově bude navíc radiotelefonní síť DECT. Pro pokrytí objektu signálem Dect bude objekt vybaven anténami. Antény se připojují do telefonní ústředny třemi páry telefonního kabelu, po kterých je zajištěno i napájení. V první etapě bude instalováno 37 antén. Dále je nutné počítat se zavedením IP telefonie.

Plánované telekomunikační rozvody budou využívat společnou strukturovanou kabeláž CAT 6 s daty. Telekomunikační část v paláci Škoda bude vzdáleným modulem pobočkové ústředny MD110, která je v současnosti používána v MHMP a tvoří jednotnou hlasovou platformu.

Tento nový vzdálený modul pobočkové ústředny MD110 bude vystrojen hardware pro IP telefonii.

Pro IP telefonii je nutné navrhnout datové prvky - SWITCHe, které podporují IP telefonii a napájení po ethernetu.

IEEE802.3af (Power over LAN - PoE)

1.15. EZS, EPS, ACS, CCTV

Plášťová ochrana EZS

Pokrývá 1.NP a částečně 1.PP, 2.PP objektu, vnitřní průchody do dalších objektů, technologické a manipulační vstupy do objektu, vstupy na střechu, rozsáhlé prosklené plochy, nouzové úniky a chráněné únikové cesty. Při realizaci plášťové ochrany vyšších podlaží se přihlíží k dalším rizikovým faktorům (přilehlé objekty, sloupy, hromosvodná soustava, atd.); dále plně pokrývá nejvyšší podlaží 7.NP, protože objekt je dostupný po střeše z okolní zástavby.

Plášťová ochrana CCTV

Pokrývá na úrovni 2.NP celý obvod objektu včetně vnitrobloků; dále detaily na vstupech a vjezdech;

Prostorová ochrana EZS

Vytipované kanceláře a místnosti mimo níže uvedený seznam a to v závislosti na zpracovávané agendě, vybavení, nutné ochraně uložených dat či jiných aktiv. Jedná se především o prostory DSA (1 .NP), jednací kanceláře odborů v 1.NP, prostory MP a DP.

Technologické místnosti informačních systémů (1.PP)

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; ACS minimálně na bázi karty, dveřní zámek elektromechanický či elektromotorický, elektromagnetický není přípustný; signalizace překročení doby otevření dveří; interakce EZS - ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu; CCTV monitoruje plošně pohyb oprávněných osob, je vyloučeno monitoring a záznam zpracovávaných dat; EPS, bez SHZ (bude prověřena připravenost), GSM komunikátor doporučen; detekce zaplavení, překročení povolené teploty v systému EZS doporučena; dálkové otevírání dveří pouze s věrohodnou identifikací vstupujícího (dohledové centrum JBS); samostatné napájení; v rámci JBS autonomní skupina;

Místnosti datových rozvodů

Shodné zabezpečení jako v případě technologických místností informačních systémů, monitoring prostřednictvím CCTV není vyžadován;

Telefonní ústředna

Prostorová ochrana EZS, ACS pouze na kartu, interakce EZS - ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu - provádí ACS; EPS povinná; v rámci JBS autonomní skupina;

Pokladna, kancelář DP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; ořesový detektor na trezor; detektor poslední bankovky; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS - ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu - provádí ACS; CCTV dohled

- klient; bankovní přepážka doporučena; na straně pokladní plochý monitor s obzorem před pokladnou; v rámci JBS autonomní skupina.

Služebna MP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; ořesový detektor na trezor; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS - ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu - provádí ACS; CCTV dohled - klient; v rámci JBS autonomní skupina.

Archivy a sklady v 1. a 2. PP

Přístup do suterénů pouze na kartu elektromechanické zámky na dveřích 1.NP do 1.PP, čtečky karet ve výtazích, Ezs plášťová ochrana dle dispozice objektu, CCTV dohled není vyžadován - monitoring vstupu osob přes dveře z 1 .NP, interakce EZS - ACS požadována, garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti personálu - provádí ACS; EPS bez SHZ (bude prověřena připravenost), detekce zaplavení v systému EZS doporučena; v rámci JBS autonomní skupiny dle využití archivů.

Ostraha

Minimálně prostorová ochrana prostředky EZS; požadovány detektory s funkcí antimasking; v rámci JBS autonomní skupina - ovládání ACS; implementován klient JBS - plná ovladatelnost na úrovni ostraha všech bezpečnostních aplikací (EZS, ACS, CCTV, EPS) v dané lokalitě; poplachové analogové video výstupy; bezdrátový tísňový hlásič.

Společné prostory a komunikace uvnitř objektu mimo 1.NP

Prostorová ochrana v mimopracovní době prostorovými detektory; schodiště a prostory před výtahy zůstávají nestřežené, instalace po sekcích od dveří jednoho výtahu ke dveřím druhého výtahu; požadován funkce antimasking; ACS na všechny chodbové dveře, které tvoří sekci

EZS v provedení „koule-klika“; CCTV - uzlová místa vnitřních komunikací - před výtahy; v mimopracovní době vyžadována interakce EZS - CCTV na dohledové centrum JBS; 24 hodin osvětlení pro CCTV v úrovni minimálně nouzové osvětlení; EPS - minimálně ruční tlačítkové hlásiče; evakuační rozhlas s možností rozdělení na sekce dle dispozice objektu.

Ředitelé - sekretariát

kanceláře vybavit prostorovou ochranou prostředky EZS; ACS pouze karta, interakce EZS - ACS požadována; garance zastřežení EZS v době nepřítomnosti; v rámci JBS autonomní skupina.

Garáže

Systém automatické kontroly SPZ (RZ) vjíždějícího a odjíždějícího vozidla s přenosem na JBS; blokáce odjezdu; komunikační prostředky na ostrahu; signalizace vjezdu a odjezdu; CCTV dohled - zakladač a průjezd, EPS automatické hlásiče, tlačítkové hlásiče.

Výťahové šachty a strojovny

Automatické EPS hlásiče.

Kuchyňky

Teplotní hlásiče EPS.

Docházkový systém

4x terminál pro zadávání důvodů (2 / vstup)

Dohledové pracoviště

1/ klient ABI, základní instalace na NR, Mariánské nám. 2, Praha 1

Obsahuje plány celé lokality (objekty), definovány všechny prvky, k dispozici adresa, mapa podoblasti (sekce), nápověda, obousměrná komunikace s každým jednotlivým prvkem, Policy manager, definice atributů dle základní instalace, management definovaných provozních režimů JBS a jejich správa

2/ klient - správce ostrahy, správa uživatelů pro ostrahu.

3/ PC monitory - klient implementovaných DVR, analogové monitory

4/ EPS ústředna

5/ EZS základní kontrolér

6/ ER základní sestava

7/ stojan s technologií

8/ bezpečnostní pult

9/ autonomní signalizace

10/ tiskárna protokolu

11/ klíčové hospodářství

12/ trezor

HW a SW kompatibilita

Požadována kompatibilita s HW a SW řešením pro stávající objekty MHMP, především jednotnou správou uživatelů. Pro veškerou instalovanou technologii musí být k dispozici DDE servery.

1.16. STA

STA bude zavedena především do těchto místností:

V 1.np

J.1Ch-X, J.1Ch-I, J.1X8, CH.106, CH.148, CH.149, CH.136, J.1X30

Ve 2.np

CH.205,CH243,CH207,CH209,J247,J245,J244,J239,J238,J227,J226,J225,J224,J222,J219,J209,J221,J218,J259,J261,J268,MÍSTNOST MEZI J268 A J262,J201

Ve 3.np

CH332,CH306,CH307,J350, J347, J343, J342, J359, J301, J331, J314,J313,J307, J308,J309

Ve 4.np

CH432,CH433,CH405,CH406,CH408,J445,J443,J452,J453,J455,J457,J458,J459,J401,J405,J408,J424,J416,J418,J420

V 5.np

CH531,CH535,CH505,CH506,CH507,CH516, J536,J533, J529, J544, J546, J548, J551, J552, J556, J578, J560, J561,J553A, J501, J502, J503, J505, J508, J519, J525, J524

V 6.np

CH628,CH629,CH605,CH614,CH607,J650,J652,J647,J648,J653,J654,J640A,J630,J627,J625,J623,J622,J619,J620,J618,J601

V 7.np

J740,J738,J737,J736,J734,J733,J729,J727,J725,J724,J722,J720,J705,J706,J701,J750,J752,J761,J748A,J746, J745, J743, J744B, J744A

1.17. Vyzývací systém a jednotný čas

Vyzývací systém bude instalován v přízemí pro prostory DSA a pro přijímací kanceláře jednotlivých odborů MHMP.

Čtyři náběrná místa s tiskárnou (dvě u každého vchodu do budovy, vždy jedno s obsluhou v informacích a jedno samoobslužné, u samoobslužného je nutné počítat s rezervou pro případnou druhou klávesnici) a příprava pro páté u vchodu na rohu Jungmannova - Charvátova.

Hlavních informačních tabulí bude celkem 18 z čehož 12 bude šestiřádkových a zbytek čtyřřádkových. Rozmístění tabulí platí podle odsouhlasené dispozice 1.NP. Dvě šestiřádkové tabule budou navíc v prostoru budoucích infocenter. Tabule budou v provedení s orientačními šipkami.

Přepážek bude celkem 55 a v dalších čtyřech místech bude provedena příprava. Umístění přepážek je patrné z dispozice 1.NP. Všechny přepážky budou z důvodu použití počítačů MV řešeny pomocí hardwarové klávesnice a převodníku. Software bude instalován na PC jen u oprávněných pracovníků ve vyšších patrech.

V objektu bude instalován systém jednotného času. Na vybraných místech budou instalovány podružné hodiny.

Systém jednotného času (např. firmy Mobatime) bude zahrnovat 31 podružných hodin typ 152, průměr ciferníku-30cm, typ ciferníku C2, z toho 8 v 2. etapě. Hodiny budou propojeny kabelem CYKY 2Ax1,5 s hodinovou ústřednou, která bude umístěna v místnosti J2X16.

Hodinová ústředna bude připojena na napájení 230V a na anténu pro synchronizační signál.

Požadované termíny postupného předávání budovy

Připravenost pro předání se rozumí stavební připravenost prostor, včetně povrchových úprav (podlahové krytiny, malby), vestavěných skříní a oživení veškerých technologií. Společně s předáváním podlaží je nutné předávat i archivní prostory v 1. PP a 2.NP odpovídající odborům umístěným v daném podlaží (podle studie rozmístění odborů ze dne 31. 3. 2006 vypracované Apris 3MP).

7.NP 10.8.2006

6.NP 15.8.2006

5.NP 20.8.2006

4.NP 25.8.2006

3.NP	31.8.2006
2.NP	4.9.2006
1.NP	12.9.2006
1.PP	12.9.2006
2.PP	12.9.2006

Vyzývací systém do 20.9.2006

Příloha č. 3 Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

SPECIFIKACE POŽADOVANÉHO ROZSAHU FACILITY MANAGEMENTU

Součástí plnění Smlouvy je zajišťování správy a údržby Objektu (tzv. facility management), a to v takovém rozsahu, aby mohlo po celou dobu nájmu docházet k nerušenému užívání Objektu Zadavatelem k účelům stanoveným ve Smlouvě. Uchazeč bude poskytovat facility management na svůj náklad a své nebezpečí, přičemž na svůj náklad opatří Uchazeč též veškeré nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky potřebné k řádnému poskytování facility managementu. Uchazeč bude poskytovat facility management s odbornou péčí při respektování pokynů Zadavatele. V rámci facility managementu bude Uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

I. Komplexní správa a údržba Objektu

V rámci komplexní správy a údržby Objektu bude Uchazeč vykonávat zejména následující činnosti:

1. Administrativní řízení správy Objektu a související činnosti

- výkon administrativního řízení správy Objektu a s tím souvisejících činností;
- poskytování součinnosti Zadavateli při úhradě plateb za média dodávaná do Objektu, tj. zejména kontrola věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií včetně provádění vlastních odečtů měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částek účtovaných ze strany dodavatelů těchto médií;
- poskytování součinnosti Zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv;
- s dodavateli médií do Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- řízení odběru a spotřeby energií - zřízení funkce „energetik“;
- poskytování součinnosti Zadavateli při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence, poskytování informací Zadavateli a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění;
- sestavování návrhu provozního rozpočtu, poskytování součinnosti Zadavateli při projednávání tohoto rozpočtu, kontrola plnění tohoto rozpočtu;
- vyhodnocování potřeb provedení oprav Objektu a sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení;
- evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav;
- vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení v Objektu, jakož i dalších věcí souvisejících s provozem Objektu, a sestavování návrhu rozpočtu na jejich pořízení;
- evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem Objektu, zajištění jejich uskladnění v Objektu a poskytování součinnosti zadavateli při vedení provozního skladu v rámci Objektu;
- vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu a poskytování s tímto souvisejících informací Zadavateli.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- Řízení a provádění údržby Objektu, a to jak v rozsahu, tak i nad rámec tzv. běžné údržby, a s tím související činnosti;
- Zajištění nepřetržité technicko-provozní pohotovosti (ať už přítomností technických pracovníků v Objektu či prostřednictvím nepřetržitě fungující pohotovostní telefonické linky) tak, aby k zahájení řešení veškerých aktuálních potřeb Zadavatele týkajících se oprav a údržby Objektu (zejména k odstraňování drobných poruch a závad) došlo nejpozději do dvou hodin od jejich prokazatelného nahlášení Uchazeči. Za okamžik zahájení provádění oprav a údržby bude považován okamžik, kdy se pracovník Uchazeče dostaví na místo provádění opravy či údržby či jiným prokazatelným způsobem zahájí práce na odstranění nahlášené závady či poruchy.
- Technici údržby budou vykonávat zejména následující činnosti:
 - a) monitoring funkčnosti alarmů bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch (a to jak zjištěných Uchazečem v rámci výkonu facility managementu, tak nahlášených Zadavatelem), přičemž budou-li v Objektu instalovány speciální bezpečnostní technologie, jejichž údržbou Zadavatel pověří k tomu specializovanou třetí osobu, pak Uchazeč bude poskytovat této třetí osobě potřebnou součinnost a bude se aktivně účastnit komunikace mezi Zadavatelem a touto třetí osobou;
 - b) vyprošťování osob a věcí z výtahů;
 - c) drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu Objektu;
 - d) poskytování součinnosti Zadavateli a specializovaným dodavatelům při provádění potřebných revizí zařízení v Objektu, odborných prohlídek či větších oprav a aktivní účast na komunikaci mezi Zadavatelem a těmito dodavateli;
 - e) monitoring zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodů plynu a elektrické energie a dalších obdobných zařízení nacházejících se v Objektu v rozsahu předepsaném platnými obecně závaznými právními předpisy a výrobcí jednotlivých zařízení, případně v rozsahu stanoveném pokyny Zadavatele, a to včetně poskytování včasných a úplných informací zadavateli o výsledcích tohoto monitoringu;
 - f) údržba koncových prvků zdravotních instalací, osvětlení, topení a sanitární keramiky;
 - g) provádění drobných oprav technologických zařízení výměnným způsobem;
 - h) Zajištění přítomnosti (při zajištění současné dostupnosti skrze mobilní telefon) manažera správy v Objektu v pracovní dny, a to v době od 7.30 hodin do 15.30 hodin.

II. Odpadové hospodářství

Uchazeč bude povinen zajišťovat řízení odpadového hospodářství Objektu, přičemž v této souvislosti bude vykonávat zejména následující činnosti:

- technicko-organizační činnost spojenou s řízením odpadového hospodářství a tříděním odpadů;
- evidenci odpadů, a to včetně plnění oznamovací povinnosti orgánům státní správy na úseku životního prostředí při překročení ročních limitů výskytu odpadů kategorie O/A;
- vytvoření podmínek pro prvotní třídění odpadu v kancelářích a na dalších pracovištích.

III. Úklid

Uchazeč bude povinen provádět úklid Objektu, a to zejména v rozsahu následujících činností a jejich četnosti:

1. Úklid administrativních prostor, rezervních administrativních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostor pro podatelnu
 - a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - vyprazdňování odpadkových košů;

- stírání prachu z volných míst psacích stolů;
- stírání prachu z nábytku do výše 1,7 m;
- vytírání podlah na mokro;
- luxování kobereců;
- odstraňování skvrn ze dveří a z keramických obkladů u umyvadel;

b) práce s týdenní četností:

- otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
- stírání prachu z parapetů oken;

c) práce s měsíční četností:

- stírání prachu z nábytku nad 1,7 m a z obrazů;
- mytí radiátorů;
- mytí dveří;
- čištění keramických obkladů;
- mytí odpadkových košů;

2. Úklid zasedacích místností/jednacích prostor, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií

a) práce s denní četností (v pracovní dny):

- vytírání podlah na mokro;
- vyprazdňování odpadkových košů;
- stírání prachu z nábytku;
- zajištění ostatních prací dle vybavení místnosti a pokynů zadavatele;

b) práce s týdenní četností:

- otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
- stírání prachu z parapetů oken;

c) práce s měsíční četností:

- mytí radiátorů a dveří;
- mytí odpadkových košů;

3. Úklid chodeb

a) práce s denní četností (v pracovní dny):

- vytírání podlah na mokro;
- stírání prachu z vodorovných ploch do výše 1,7 m;
- odstraňování skvrn na dělicích dveřích a přepážkách;
- úklid čistících zón;

b) práce s týdenní četností:

- mytí přepážek a dveří;

- mytí vypínačů na vlhko;
- odstraňování ulpěných nečistot;
- c) práce s měsíční četností:
- mytí radiátorů;
- stírání prachu z vodorovných ploch nad 1,7 m;

4. Úklid toalet a též umyváren a sprchových koutů (budou-li v Objektu)

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
- vyprazdňování odpadkových košů;
- čištění sanitárních předmětů (mísy, pisoáry, umyvadla, baterie, vysoušeče, mýdelníky);
- vytírání podlah na mokro;
- odstraňování skvrn ze dveří a keramických obkladů, čištění zrcadel;
- doplňování zásobníků hygienických prostředků;
- b) práce s týdenní četností:
- mytí sprchového koutu;
- desinfekční mytí v rozsahu denních prací;
- otírání vypínačů a okenních parapetů;
- mytí dveří a keramických obkladů;
- c) práce s měsíční četností:
- mytí radiátorů;
- mytí odpadkových košů;

5. Úklid schodišť

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
- vytírání podlah na mokro;
- stírání prachu ze zábradlí;
- b) práce s týdenní četností:
- stírání prachu z parapetů;
- mytí vypínačů na vlhko;
- c) práce s měsíční četností:
- stírání prachu z radiátorů;
- otírání výplní zábradlí;

6. Úklid výtahů

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
- vytírání podlah na mokro;

- odstraňování skvrn ze stěn a dveří;
- b) práce s týdenní četností:
- čištění stěn a dveří;
- čištění zrcadel (budou-li se ve výtažích nacházet);

7. Úklid šaten a kuchyněk

- a) práce s denní četností (v pracovní dny):
- vytírání podlah na mokro;
- vyzpzdňování odpadkových košů;
- zajištění ostatních úkonů podle vybavení místností a pokynů zadavatele;
- b) práce s týdenní četností:
- mytí vypínačů a okenních parapetů;
- otírání nábytku na vlhko;
- mytí dřezů;
- c) práce s měsíční četností:
- mytí radiátorů;
- mytí dveří;
- mytí odpadkových košů.

8. Úklid sněhu.

Uchazeč bude povinen provádět v zimním období úklid sněhu v otevřených prostorách Objektu a rovněž na prostranstvích přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy. Úklid sněhu bude Uchazečem prováděn v denních, a to především ranních, hodinách a dále podle potřeby nebo v případě mimořádně velkého spadu sněhu též v nočních hodinách.

9. Údržba schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy

Uchazeč bude povinen provádět údržbu schůdnosti chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy.

IV. **Mytí oken a fasády**

Uchazeč bude povinen provést mytí oken a markýz v četnosti 2x ročně a mytí fasády v četnosti 1x ročně.

V. **Komplexní údržba zeleně**

Uchazeč bude povinen provádět komplexní pravidelnou údržbu zeleně nacházející se v rámci Objektu a v jeho bezprostředním okolí (zejména zalévání, zastřihování/sečení, hnojení apod.), a to v rozsahu odpovídajícím charakteru zeleně a aktuálním klimatickým podmínkám.

VI. **Desinfekce, desinsekce a deratizace**

Uchazeč bude povinen monitorovat včasné zajištění provedení pravidelné desinfekce, desinsekce a deratizace Objektu prostřednictvím k tomu specializovaných třetích osob, a to s předpokládanou minimální četností 1x čtvrtletně.

Příloha č. 4 Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

Rozsah činností Facility managementu po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu

ČÁST A

**Rozsah činností Facility managementu poskytovaných Uchazečem
po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu**

V rámci správy a údržby Objektu bude Uchazeč vykonávat výlučně následující činnosti:

I. Komplexní správa a údržba Objektu

1. Administrativní řízení Objektu a související činnosti

- 1.1 Administrativní řízení správy Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a s tím související činnosti.
- 1.2 Řízení odběru a spotřeby energií - zřízení funkce "energetik".
- 1.3 Poskytování součinnosti Zadavateli v nezbytném rozsahu při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, a to výlučně ve vztahu ke specializovaným službám, které si bude Zadavatel zajišťovat v souladu s Částí B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3.
- 1.4 Sestavování návrhu provozního rozpočtu, poskytování součinnosti Zadavateli při projednávání tohoto rozpočtu, kontrola plnění tohoto rozpočtu.
- 1.5 Vyhodnocování potřeb provedení oprav Objektu a sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení.
- 1.6 Evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav.
- 1.7 Vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní a mechaniky dveří a oken, sanitární keramiky a koncových prvků jednotlivých instalací, osvětlení a topení v Objektu, jakož i dalších věcí souvisejících s provozem Objektu, a sestavování návrhu rozpočtu na pořízení.
- 1.8 Evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem Objektu, zajištění jejich uskladnění v Objektu a poskytování součinnosti zadavateli při vedení provozního skladu v rámci Objektu.
- 1.9 Vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a poskytování s tímto souvisejících informací Zadavateli.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- 2.1 Řízení a provádění údržby Objektu, a to jak v rozsahu, tak i nad rámec tzv. běžné údržby a s tím související činnosti.
- 2.2 Zajištění nepřetržité technickoprovozní pohotovosti (ať už přítomností technických pracovníků v Objektu či prostřednictvím nepřetržitě fungující pohotovostní telefonické linky) tak, aby k

zahájení řešení veškerých aktuálních potřeb Zadavatele týkajících se oprav a údržby Objektu (zejména k odstraňování drobných poruch a závad) došlo nejpozději do dvou hodin od jejich nahlášení Uchazeči. Za okamžik zahájení provádění oprav a údržby bude považován okamžik, kdy se pracovník Uchazeče dostaví na místo provádění opravy nebo údržby či jiným prokazatelným způsobem zahájí práce na odstranění nahlášené závady či poruchy.

2.3 Technici údržby budou vykonávat zejména následující činnosti:

- (a) vyprošťování osob a věcí z výtahů;
- (b) drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu Objektu;
- (c) poskytování součinnosti Zadavateli a specializovaným Dodavatelům při provádění potřebných revizí zařízení v Objektu, odborných prohlídek či větších oprav a aktivní účast na komunikaci mezi Zadavatelem a těmito dodavateli;
- (d) monitoring zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodů plynu a elektrické energie a dalších obdobných zařízení nacházejících se v Objektu v rozsahu předepsaném platnými obecně závaznými právními předpisy a výrobcí jednotlivých zařízení, případně v rozsahu stanoveném pokyny Zadavatele, a to včetně poskytování včasných a úplných informací Zadavateli o výsledcích tohoto monitoringu;
- (e) údržba koncových prvků zdravotních instalací, osvětlení, topení a sanitární keramiky;
- (f) provádění drobných oprav technologických zařízení výměnným způsobem.

2.4 Zajištění přítomnosti (při zajištění současné dostupnosti prostřednictvím mobilního telefonu) manažera správy v Objektu v pracovní dny, a to v době od 7:30 hodin do 15:30 hodin.

ČÁST B

Rozsah činností Facility managementu, které si po uplynutí prvních dvaceti let doby nájmu zajišťuje Zadavatel

I. Komplexní správa a údržba Objektu

1. Administrativní řízení Objektu a související činnosti

- 1.1 Administrativní řízení správy Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3 a s tím související činnosti
- 1.2 Zajišťování činností souvisejících s úhradami plateb za média dodávána do Objektu, tj. zejména kontrola věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií včetně provádění vlastních odečtů měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částek účtovaných ze strany dodavatele těchto médií.
- 1.3 Zajišťování činností a služeb souvisejících s uzavíráním, změnami a ukončováním smluv s dodavateli médií do Objektu, a to včetně monitorování plnění těchto smluv a vedení související evidence.
- 1.4 Zajišťování činností a služeb souvisejících s uzavíráním, změnami a ukončováním smluv provozního charakteru s jednotlivými poskytovateli specializovaných služeb souvisejících s provozem Objektu, to však pouze v rozsahu, v jakém uvedené smlouvy zakládají poskytování služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3, a pouze v takovém případě včetně monitorování plnění těchto smluv a vedení související evidence.
- 1.5 Vyřizování administrativy a korespondence související se správou Objektu v rozsahu služeb a činností, které jsou uvedeny v této Části B Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3.

2. Řízení údržby Objektu a související činnosti

- 2.1 *Monitoring funkčnosti alarmů bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch (a to jak zjištěných Uchazečem v rámci výkonu facility managementu v rozsahu služeb a činností, které jsou výslovně uvedeny v Části A Přílohy č. 1 k Dodatku č. 3, tak zjištěných či nahlášených Zadavatelem).*

II. Odpadové hospodářství

1. Zadavatel zajišťuje řízení odpadového hospodářství Objektu, přičemž v této souvislosti bude vykonávat zejména následující činnosti:
 - (a) technickoorganizační činnost spojenou s řízením odpadového hospodářství a tříděním odpadů;
 - (b) evidenci odpadů a to včetně plnění oznamovací povinnosti orgánům státní správy na úseku životního prostředí při překročení ročních limitů výskytu odpadů kategorie O/A;
 - (c) vytvoření podmínek pro prvotní třídění odpadu v kancelářích a na dalších pracovištích.

III. Úklid

Zadavatel zajišťuje provádění úklidu Objektu, a to zejména v rozsahu následujících činností a jejich

čistoty:

1. Úklid administrativních prostor, rezervních administrativních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostor pro podatelnu

(a) práce s denní čistotou (v pracovní dny):

- (i) vyprazdňování odpadkových košů;
- (ii) stírání prachu z volných míst psacích stolů;
- (iii) stírání prachu z nábytku do výše 1,7 m;
- (iv) vytírání podlah na mokro;
- (v) luxování koberců;
- (vi) odstraňování skvrn ze dveří a z keramických obkladů u umyvadel;

(b) práce s týdenní čistotou:

- (i) otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
- (ii) stírání prachu z parapetů oken;

(c) práce s měsíční čistotou:

- (i) stírání prachu z nábytku nad 1,7 m a z obrazů;
- (ii) mytí radiátorů;
- (iii) mytí dveří;
- (iv) čištění keramických obkladů;
- (v) mytí odpadkových košů;

2. Úklid zasedacích místností/jednacích prostor, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií

(a) práce s denní čistotou (v pracovní dny):

- (i) vytírání podlah na mokro;
- (ii) vyprazdňování odpadkových košů;
- (iii) stírání prachu z nábytku;
- (iv) zajištění ostatních prací dle vybavení místností a pokynů Zadavatele;

(b) práce s týdenní čistotou:

- (i) otírání telefonů a vypínačů na vlhko;
- (ii) stírání prachu z parapetů oken;

- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) mytí radiátorů a dveří;
 - (ii) mytí odpadkových košů;

3. Úklid chodeb

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vytírání podlah na mokro;
 - (ii) stírání prachu z vodorovných ploch do výše 1,7 m;
 - (iii) odstraňování skvrn na dělicích dveřích a přepážkách;
 - (iv) úklid čistících zón;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) mytí přepážek a dveří;
 - (ii) mytí vypínačů na vlhko;
 - (iii) odstraňování ulpěných nečistot;
- (c) práce s měsíční četností:
 - (i) mytí radiátorů;
 - (ii) stírání prachu z vodorovných ploch nad 1,7 m;

4. Úklid toalet a též umývárny a sprchových koutů (budou-li v Objektu)

- (a) práce s denní četností (v pracovní dny):
 - (i) vyprazdňování odpadkových košů;
 - (ii) čištění sanitárních předmětů (mísy, pisoáry, umyvadla, baterie, vysoušeče, mýdelníky);
 - (iii) vytírání podlah na mokro;
 - (iv) odstraňování skvrn ze dveří a keramických obkladů;
 - (v) čištění zrcadel;
 - (vi) doplňování zásobníků hygienických prostředků;
- (b) práce s týdenní četností:
 - (i) mytí sprchového koutu;
 - (ii) desinfekční mytí v rozsahu denních prací;

(iii) otírání vypínačů a okenních parapetů;

(iv) mytí dveří a keramických obkladů;

(c) práce s měsíční četností:

(i) mytí radiátorů;

(ii) mytí odpadkových košů;

5. Úklid schodišť

(a) práce s denní četností (v pracovní dny):

(i) vytírání podlah na mokro;

(ii) stírání prachu ze zábradlí;

(b) práce s týdenní četností:

(i) stírání prachu z parapetů;

(ii) mytí vypínačů na vlhko;

(c) práce s měsíční četností:

(i) stírání prachu z radiátorů;

(ii) otírání výplní zábradlí;

6. Úklid výtahů

(a) práce s denní četností (v pracovní dny):

(i) vytírání podlah na mokro;

(ii) odstraňování skvrn ze stěn a dveří;

(b) práce s týdenní četností:

(i) čištění stěn a dveří;

(ii) čištění zrcadel (budou-li se ve výtazích nacházet);

7. Úklid šaten a kuchyněk

(a) práce s denní četností (v pracovní dny):

(i) vytírání podlah na mokro;

(ii) vyprazdňování odpadkových košů;

(iii) zajištění ostatních úkonů podle vybavení místností a pokynů Zadavatele;

(b) práce s týdenní četností:

- (i) mytí vypínačů a okenních parapetů;
 - (ii) otírání nábytku na vlhko;
 - (iii) mytí dřezů;
- (c) práce s měsíční četností:
- (i) mytí radiátorů;
 - (ii) mytí dveří;
 - (iii) mytí odpadkových košů;

8. Úklid sněhu

Zadavatel v zimním období zajišťuje provádění úklidu sněhu v otevřených prostorách Objektu a rovněž na prostranstvích přilehlých k Objektu, a to v rozsahu za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy. Úklid sněhu bude Zadavatelem prováděn v denních, a to především ranních hodinách a dále podle potřeby nebo v případě mimořádně velkého spádu sněhu též v nočních hodinách.

9. Údržba schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy

Zadavatel zajišťuje provádění údržby schůdnosti chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k Objektu, a to v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznými předpisy hlavního města Prahy.

IV. Mytí oken a fasády

Zadavatel zajišťuje mytí oken a markýz v četnosti 2x ročně a mytí fasády v četnosti 1x ročně.

V. Komplexní údržba zeleně

Zadavatel zajišťuje provádění komplexní pravidelné údržby zeleně nacházející se v rámci Objektu a v jeho bezprostředním okolí (zejména zalévání, zastřihování/sečení, hnojení apod.), a to v rozsahu odpovídajícím charakteru zeleně a aktuálním klimatickým podmínkám.

VI. Desinfekce, desinsekce a deratizace

Zadavatel zajišťuje monitoring včasného zajištění provedení pravidelné desinfekce, desinsekce a deratizace Objektu prostřednictvím k tomu specializovaných třetích osob, a to s předpokládanou minimální četností 1x čtvrtletně.

V Praze dne 30. 6. 2016

V Praze dne 22.6.2016



Topeka Estates s.r.o. komplementář
Barbora Brůhlová
jednatel Topeka Estates s.r.o.

JUDr. Martina Děvěrová MPA
ředitelka Magistrátu hlavního města Prahy



Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1248
ze dne 8.6.2026

k návrhu na uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006 ze dne 27. ledna 2006

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s uzavřením Dodatku č. 4 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu INO/66/01/000195/2006 ze dne 27. ledna 2006 se společností 3541 PRG s.r.o., se sídlem Ve svahu 482/5, Podolí, 147 00 Praha 4, IČO: 054 69 376, dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. u k l á d á

1. radnímu Ing. Zdeňkovi Kovářikovi

1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy ke schválení návrh dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 18.6.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: JUDr. Tomáš Havel, Ph.D., ředitel Magistrátu hl. m. Prahy
Tisk: R-58686
Provede: radní Ing. Zdeněk Kovářík
Na vědomí: odborům MHMP