

**Office Building Kačerov, a.s.**  
IČ: 25929071, DIČ: CZ25929071,  
se sídlem Praha 4, Čerčanská 2023/12, PSČ: 140 00,  
společnost zapsaná do obchodního rejstříku Městského soud v Praze, oddíl B, vložka 7548,  
jejímž jménem jedná Ing. Jaroslav Stuchlík, předseda představenstva a  
Zdeněk Syrovátka, člen představenstva  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: 1692432/0800

(dále jen „zhotovitel“)

a

**Ředitelství silnic a dálnic ČR**  
IČO: 56993390, se sídlem Praha 4, Na Pankráci 56, PSČ: 145 05,  
jejímž jménem jedná generální ředitel Ing. Petr Laušman  
bankovní spojení: 51-1422200277/0100

(dále jen „objednatel“)

mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tento

**DODATEK č. 1**

**KE SMLouvĚ O Dílo ZE DNE 5. 3. 2004**

## I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany konstatují, že objednatel jako zadavatel veřejné zakázky vyhlásil dne 27.8.2003 (uveřejněním v Obchodním věstníku č. 34 a uveřejněním na internetové adrese [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz) pod č. veřejné zakázky 10567546) jednostupňovou obchodní veřejnou soutěž dle zákona 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a to na pronájem nebytových prostor stavebně určených k administrativní činnosti včetně příslušenství a poskytování souvisejících služeb pro zadavatele (dále jen „OVS“).
2. Smluvní strany konstatují, že zhotovitel podal nabídku do OVS a že nabídka zhotovitele do OVS byla objednatelem jako zadavatelem veřejné zakázky vybrána jako nejvhodnější.
3. Na základě shora popsaných skutečností uzavřel objednatelem se zhotovitelem dne 5. 3. 2004 Smlouvu o dílo.
4. Smluvní strany dále konstatují, že zhotoviteli byla dne 25. 10. 2004 přidělena veřejná zakázka „Změna rozsahu služeb pro zajištění provozu nebytových prostor“.
5. Tímto dodatkem č. 1 se v plném rozsahu mění původní znění Smlouvy o dílo ze dne 5.3.2004 a nahrazuje se tímto zněním novým.

## II. Článek 1 Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon služeb pro zajištění bezpečného a komfortního provozu nebytových prostor v budově č. p. 2023/12, ulice Čerčanská, Praha 4, dále jen „dům“. Zhotovitel se touto smlouvou zavazuje provádět a zajišťovat níže specifikované činnosti pro objednatele, který je nájemcem domu. Objednatel se zavazuje za provádění a zajištění níže specifikovaných činností zaplatit zhotoviteli odměnu dle čl. V. této smlouvy.

### 2. Rozsah činností

#### 2A) Technické služby - provoz, údržba a servis:

Kotelny a navazujícího topného systému.

Větrání, klimatizace a zdroje chladu

Elektrické požární signalizace

Elektroinstalace

Vlastní budovy

Výtahů

Záložního zdroje

dále jen „technických zařízení“

#### 2B) Úklid

Úklid prostor v budově (kanceláře, kuchyňky, WC, chodby, schodiště, garáže)  
Úklid prostor před domem  
Zimní úklid prostor před domem  
Péče o zeleň na pozemcích, které patří k domu

2C) Ostraha

Recepční služby  
Fyzická ostraha areálu  
Převozy cenin

2D) Stravování

Zajištění obědů pro zaměstnance (ve smyslu umožnění stravování)

2E) Služby správce objektu

III.

Článek 2

**Vztahy a závazky objednatele a zhotovitele**

**1. Technické služby - provozní údržba technických zařízení :**

Přehled obslužných a servisních prací je uveden v příloze číslo 1 této smlouvy. Tyto práce se zhotovitel zavazuje provádět dle svých možností a oprávnění nebo je povinen je zajistit v rámci servisních smluv uzavřených objednatelem s třetími osobami. Zejména u prací spojených s provozem kotelny, vzduchotechniky a chlazení.

1A) Povinnosti zhotovitele

- a) Základní povinností zhotovitele je zajištění obsluhy a nepřetržitého provozu technických zařízení budovy. Zajištění provozu kotelny a větrání se rozumí včetně ohřevu teplé užitkové vody a dodávky tepla do sekundárního systému v souladu s ustanovením vyhlášky 91/93 Sb., provozních předpisů dodavatele tepelných zařízení, místního provozního řádu tepelných zařízení a vzájemně dohodnutého časového a tepelného režimu.
- b) Zhotovitel se zavazuje trvale monitorovat stav tepelných zařízení objednatele na centrálním energetickém dispečinku, včetně tvorby dlouhodobých archivů, který je umístěn v kanceláři výkonu správy.
- c) Poskytnout objednateli součinnost při provádění odečtů stavu jednotlivých médií (elektrická energie, plyn a voda).
- d) Poskytnout součinnost při odstraňování havarijních závad neprodleně po jejich zjištění nebo nahlášení tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost provozu a dodávka energií a médií. Servisní zásah bude zajištěn nejpozději do 2 hodin od okamžiku jeho nahlášení.

- e) Odstraňování provozních závad a poruch vzniklých na technických zařízeních mimo opravy a škody uvedené v článku 4 bod 5.
- f) Zhotovitel se zavazuje zajišťovat veškeré nutné a potřebné odborné prohlídky a revize technických zařízení budovy, zejména pak odborné prohlídky tepelných zařízení ve smyslu vyhl. 91/93 Sb., zkušební rozborů topné vody, revize elektro, tlakových nádob, výtahů, elektrické požární signalizace, vzduchotechniky, komínů, apod. v zákonem předepsaných lhůtách. Dále pak zajišťovat provádění periodických prohlídek a kontrol uvedených v dokladech objednatele (zejména v provozním řádu) v termínech dle zákonných předpisů a jím přizpůsobeného vlastního plánu kontrol.
- g) Zhotovitel je dále povinen v rámci plnění předmětné smlouvy na vyžádání objednatele posuzovat jím předložené dokumenty spadající do rozsahu platnosti předmětné smlouvy, zejména: provozní řády technických zařízení objektu a organizační řády a opatření objednatele.
- h) V případě zjištění závažných okolností souvisejících s provozem technických zařízení je zhotovitel povinen neprodleně informovat o tom pověřeného zástupce objednatele.

#### 1B) Povinnosti objednatele

- a) Objednatel předá zhotoviteli soubor technických zařízení dle článku 3.1 bod 1 před zahájením uvedené činnosti na základě předávacího protokolu. V tomto protokolu bude uveden mimo jiné stav jednotlivých zařízení a závady při současném provozu. Při předávací prohlídce bude brán zřetel zejména na hledisko funkčnosti zařízení, bezpečnosti práce, případných akutních havárií. Práce na uvedení zařízení do stavu, který vyhoví těmto hlediskům, budou provedeny do stanovené doby objednatelem nebo po dohodě zhotovitelem, a to nad rámec smlouvy.
- b) Objednatel poskytne zhotoviteli místnost nutnou k výkonu práce správy budovy.

## 2. Energetické služby

#### 2A) Povinnosti zhotovitele – rozsah činnosti

- a) sledování spotřeby a na základě předchozí domluvy s objednatelem realizace opatření vedoucí ke snížení odběru elektrické energie
- b) sledování spotřeby a na základě předchozí domluvy s objednatelem realizace opatření vedoucí ke snížení odběru plynu
- c) sledování spotřeby a na základě předchozí domluvy s objednatelem realizace opatření vedoucí ke snížení odběru vody

#### 2B) Povinnosti objednatele

Pro zajištění činnosti ad 2A) má zhotovitel právo požadovat od objednatele zajištění možnosti vstupu do všech prostor, kde je tepelná nebo elektrická energie vyráběna, přeměňována na jinou formu, kde jsou měněny její parametry, kde je transportována a spotřebována.

### 3. Úklid

#### 3A) Povinnosti zhotovitele

- a) Dodržovat technologii jednotlivých druhů sjednaných činností.
- b) Pro zajištění výkonu sjednaných činností zajistit na své náklady nutnou úklidovou techniku, čisticí a úklidové prostředky.
- c) Dohodnuté činnosti provádět řádně a pečlivě především s ohledem na bezpečnost a zdraví pracovníků zhotovitele, objednatele, případně dalších osob.
- d) Zajistit plnění rozsahu výkonu sjednaných činností i v případě nepřítomnosti (nemoc, dovolená) stálých pracovníků určených pro příslušný objekt.
- e) Dohlížet, aby nedocházelo k plýtvání energiemi a vodou nutnými pro výkon sjednaných činností.
- f) Zhotovitel je povinen zajistit dodržování všech obecně závazných právních předpisů v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, vztahující se na jím vykonávané sjednané činnosti v návaznosti na bezpečnostní předpisy objednatele, s nimiž musí být seznámen.
- g) Určit odpovědného pracovníka, který je oprávněn ke služebnímu styku s určeným pracovníkem objednatele.
- h) Umožnit objednateli kontrolu plnění závazků z této smlouvy.
- i) Respektovat požární řád objednatele, se kterým byl seznámen.
- j) Respektovat vnitroorganizační směrnici objednatele o hospodaření s odpady, se kterou byl seznámen.
- k) Zhotovitel je oprávněn vykonávat sjednanou činnost jak svými zaměstnanci, tak i pověřit výkonem sjednaných činností jím zvolené třetí osoby. Při výkonu činnosti třetími osobami má zhotovitel vůči objednateli odpovědnost, jako by sjednané činnosti vykonával sám.

### 3AA) Typy prostor a četnost jejich úklidu

#### Vnitřní prostory

Kancelářské prostory	Denně	luxování, utírání prachu, čištění stolů, vysypání košů
	měsíčně	mokrý čištění koberců, mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
Zasedací místnosti	denně	luxování, utírání prachu, čištění stolů, vysypání košů
	měsíčně	mokrý čištění koberců, mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
Společné chodby	denně měsíčně	luxování, stírání schodů, utírání prachu mokrý čištění koberců, mytí dveří a zárubní, omytí zábradlí, očištění vypínačů
Vstupní hala + recepce	denně	stírání podlah, vyčištění čistících zón, utírání prachu, údržba recepčního pultu, údržba sedacích souprav, vysypání košů a popelníků, vyčištění vstupních dveří do objektu
Kuchyňky	týdně	mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
	denně	luxování nebo stírání podle podlahové plochy, utírání prachu, vyčištění kuchyňské linky, vysypání košů, doplnění hygienických prostředků dle potřeby
	týdně měsíčně	výměna utěrek vyčištění mikrovlnné trouby, odmražení a vymytí ledniček, vymytí skříněk kuchyňské linky
WC	denně	stírání podlah, čištění záchodových mís, pisoárů, umyvadel, leštění zrcadel, vysypání košů, doplnění hygienických prostředků dle potřeby
	měsíčně	mytí obkladů, mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
Výtahy	denně	stírání podlah, údržba sedaček, utírání prachu, leštění zrcadel, vyluxování dveřních vodítek
	měsíčně	omytí vnitřních prostor a dveří
Ostatní prostory v objektu		
Garáže	týdně měsíčně	ošetření podlah, utírání prachu mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
Technické místnosti	měsíčně	ošetření podlah, utírání prachu, mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů
Archívy	měsíčně	setření nebo luxování podlah, utírání prachu, mytí dveří a zárubní, očištění vypínačů

Zhotovitel se zavazuje jednou měsíčně provádět generální úklid, jenž zahrnuje komplexní úklid všech prostor objektu. Dále pokud si okolnosti nevyžadají jinak provádět dvakrát ročně mytí oken a všech prosklených ploch objektu. V paušální odměně dle čl. V této smlouvy je zahrnuto mytí oken a všech prosklených ploch dvakrát ročně pomocí horolezecké techniky.

Zhotovitel se zavazuje při denní úklidu doplňovat na WC a do kuchyňek hygienické potřeby.

#### Venkovní prostory

<u>Letní období :</u>	měsíc – 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
<u>Chodníky :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak)
<u>Parkoviště :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak)
<u>Stanoviště kontejnerů :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak)
<u>Předzahrádky :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak)
<u>Zimní období :</u>	měsíc – 1, 2, 3, 11, 12 (zahrnuje i úklid sněhu a posyp proti námraze)
<u>Chodníky :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak) při sněhu a náledí denně tak, aby byla zajištěna bezpečnost chodců
<u>Parkoviště :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak) při sněhu a náledí denně
<u>Stanoviště kontejnerů :</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak) při sněhu a náledí denně
<u>Předzahrádky</u>	2x týdně ( pokud si okolnosti nevyžadají jinak)

#### 3B) Povinnosti objednatele

- dohodnout se zhotovitelem případné práce nad rámec rozsahu sjednaných činností daných touto smlouvou. Požadavky předkládat formou písemné objednávky v dostatečném časovém předstihu.
- Poskytnout zhotoviteli bezplatně energie, vodné a stočné nutné pro výkon sjednaných činností.

#### 4.Svoz odpadu

Zhotovitel se zavazuje na vlastní náklady zajistit svoz odpadu dvakrát týdně.

#### 5.Ostraha

Ostrahou se pro účely této smlouvy rozumí:

- ochrana majetku před krádežemi
- ochrana majetku před poškozováním
- předcházení nebezpečí škod na zdraví a majetku
- zamezení vstupu neoprávněných osob do objektu.

#### 5A) Povinnosti zhotovitele

- a) Zajistit službu ostrahy a recepce v požadovaném rozsahu.
- b) Zajišťovat služby ostrahy a recepce svými pracovníky s odpovídající odbornou úrovní a vlastními prostředky.
- c) Dodržovat při plnění smlouvy všechny obecně závazné právní předpisy, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se týkají skutečností, s nimiž přijdou do styku během výkonu služby ostrahy a současně závazně zajistit poučení a proškolení všech svých pracovníků v tomto směru.
- d) Řídit se při realizaci předmětu smlouvy pokyny určeného pracovníka objednatele a o jakémkoli zásahu sepsat věcný a přesný záznam a neprodleně jej předat určenému pracovníkovi objednatele.
- e) V případě závažnějšího porušení pořádku, popř. zjištění trestného činu či přestupku, zjistit prostřednictvím zasahujícího pracovníka všechny potřebné skutečnosti, zvláště jména a osobní údaje případných svědků a další a neprodleně vyrozumět určeného pracovníka objednatele a následně rovněž věcně a místně příslušný orgán, oprávněný a povinný věc řešit.

#### 5AA) Rozsah ostrahy

##### Strážní služba:

0,00 – 24,00 hod. (Po – Ne, včetně svátků) 1 pracovník

##### Recepční služba:

8,00 – 18,00 hod. (Po – Pá, mimo svátků) 1 pracovník, znalost AJ

#### 5B) Povinnosti objednatele

- a) Poskytnout zhotoviteli při výkonu její činnosti veškerou potřebnou součinnost.
- b) Bez zbytečného odkladu informovat zhotovitele o dalších požadavcích nad rámec této smlouvy.

#### 6. Stravování

- 1) Stravování je zajištěno (je dostupné) ve stylové restauraci Ha-Pi, která je vzdálena od objektu cca 100 m.
- 2) Zhotovitel se objednateli zavazuje do 30. 6. 2005 zajistit další možnost (dostupnost) stravování v další zařízení vzdáleném cca 150 m.
- 3) Dostupností stravování se rozumí prodej teplých a studených jídel a nápojů a výdej teplých jídel + polévek v době oběda.
- 4) Zhotovitel se zavazuje objednateli, resp. jeho zaměstnanců, poskytovat týdenní jídelní lístek, a to vždy v pondělí do 10,00 hod.

- 5) Zhotovitel zajistí, že restaurace budou denně zajišťovat v době od 11,00 do 13,00 hod vydávání jídel v rozsahu: výběr ze tří různých jídel + polévka + nápoj

## **7. Správce objektu**

- 1) Zhotovitel se zavazuje zajistit stálého správce objektu, který bude zajišťovat a vykonávat službu správce denně od 8,00 hod do 18,00 hod.
- 2) Správce objektu je povinen zajistit bezproblémový chod objektu a plnění veškerých ujednání plynoucích z této smlouvy. Dále je povinen provádět drobné opravy, které souvisejí s každodenní údržbou objektu.
- 3) Správce objektu je povinen kdykoliv na požádání objednatele poskytnout mu veškerou součinnost při případných opravách, úpravách a drobných údržbářských pracích.
- 4) Správce objektu je povinen seznámit všechny zaměstnance objednatele se svými kontaktními údaji. Správci objektu je poskytnuta místnost k výkonu práce.

## **Článek 3 Obecná ustanovení**

- 1) Objednatel umožní zaměstnancům zhotovitele trvalý přístup do určených prostorů v budově. Zhotovitel předkládá objednateli aktuální seznam zaměstnanců oprávněných ke vstupu do budovy. Jiní zaměstnanci zhotovitele, případně subdodavatelských organizací budou oprávněni do výše uvedených prostorů vstupovat jen v případě řešení havárií či mimořádných situací,
- 2) Zhotovitel prohlašuje, že ke všem činnostem dle této smlouvy vlastní příslušná živnostenská oprávnění nebo službu zajišťuje prostřednictvím třetích osob, která příslušná živnostenská oprávnění mají. Zhotovitel je povinen zajistit, aby po celou dobu výkonu sjednaných činností byl vybaven potřebnými živnostenskými a hygienickými povoleními, které jsou nutné pro výkon sjednaných činností.
- 3) Zhotovitel zodpovídá za škodu na majetku objednatele, byla-li prokazatelně způsobena pracovníkem zhotovitele při plnění smluvní povinnosti nebo jinou osobou, kterou zhotovitel použil ke splnění své smluvní povinnosti dle této smlouvy.

## **Článek 4 Cena za dílo a platební podmínky**

- 1) Za poskytované komplexní služby, uvedené v článku 1 se objednatel zavazuje platit zhotoviteli částku stanovenou tímto článkem.
- 2) Cena za původně sjednaný rozsah díla činila -185.138,77 bez DPH, což po zaokrouhlení dolů představuje částku -220.315,- Kč s DPH
- 3) Cena za plnění veřejné zakázky „Změna rozsahu služeb pro zajištění provozu nebytových prostor“ činí – 59.335 Kč. včetně DPH.

- 4) Celková cena za dílo činí 279.650 Kč včetně DPH v zákonné výši.
- 5) Zhotovitel bude fakturovat objednateli 5. dne každého měsíce. Faktury jsou splatné do 14 dnů ode dne přijetí.

#### Článek 5 Náhrada škody

- 1) Smluvní strana, která poruší svou povinnost vyplývající z této smlouvy, je povinná nahradit škodu tím způsobenou druhé smluvní straně.
- 2) Tato povinnost se nevztahuje na náhradu škody, u které se prokáže, že porušení povinnosti bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. V případě škod na zařízení objednatele, které prokazatelně vznikly činností zhotovitele, je tyto škody povinen zhotovitel odstranit na vlastní náklady.
- 3) Zhotovitel nezodpovídá za případné škody způsobené třetími osobami a živelními událostmi bez prokazatelného spoluzavinění zaměstnanců zhotovitele.
- 4) Škody způsobené objednateli z důvodu nedbalosti zaměstnanců zhotovitele, budou hrazeny v plné výši a zhotovitel je na tato rizika pojištěn.

#### Článek 6 Platnost smlouvy

- 1) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tím, že výpovědní lhůta činí 6 měsíců a začíná běžet prvního kalendářního dne následujícího měsíce po dni podání výpovědi.
- 2) V případě, že dojde k ukončení smluvního vztahu založeného na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor, resp. smlouvy o uzavření budoucí smlouvy nájmu nebytových prostor uzavřené smluvními stranami jako pronajímatelem a nájemcem dne 5. 3. 2004, je den ukončení tohoto smluvního vztahu taktéž dnem ukončení smluvního vztahu zakotveného touto smlouvou, neurčí-li objednatel jinak. Toto ustanovení se použije přednostně před ustanovením čl. 6, odst. (1) této smlouvy.

#### Článek 7 Smluvní pokuty a sankce

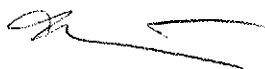
- 1) Při neproplacení vyúčtování do 14 dnů od jeho převzetí objednatel je zhotovitel oprávněn účtovat objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z fakturované částky za každý den prodlení.
- 2) Zhotovitel má řádně uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody vzniklé při provozu zařízení objednatele do výše 10 000 000,- Kč.
- 3) V případě, že objednatel bude v prodlení plateb delším jak 60 dnů nebo v opakovaném prodlení delším jak 30 dnů má se za to, že smlouva byla porušena podstatným způsobem a zhotovitel je oprávněn odstoupit od předmětné smlouvy

- 4) Objednatel je oprávněn od smlouvy odstoupit pokud zhotovitel závažným způsobem nebo opakovaně poruší své závazky vyplývající z předmětné smlouvy. V tomto případě je objednatel oprávněn odstoupit od předmětné smlouvy s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne následujícího po měsíci v němž byla výpověď zhotoviteli doručena.

Článek 8  
**Závěrečná ustanovení**


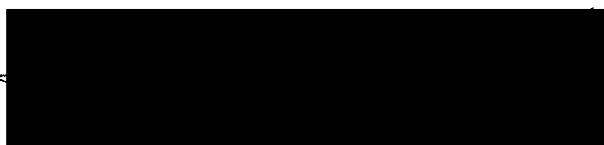
- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech. Objednatel i zhotovitel obdrží po dvou vyhotoveních.
- 2) Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky.
- 3) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 1.11.2004.

V Praze dne 27. 10. 2004



---

**Ředitelství silnic a dálnic**



## Příloha č. 1 - zajištění provozu

- Zásobování teplem:
  - činnost a funkce čerpadel
  - činnost kotelny - v rámci možností (letní období)
  - kontrola teplot primární a sekundární sítě - v rámci možností (letní období)
  - kontrola tlaku primární a sekundární sítě
  - kontrola kondensátního hospodářství
  - kontrola těsnosti potrubních sítí a armatur
  - kontrola tepelných izolací, potrubí, armatur
  - kontrola, odpouštění vody a doplňování oleje v kompresorech pro topení
- Vzduchotechnika:
  - uvádění do provozu a vypínání zařízení
  - kontrola provozu funkce
  - běžné doregulování nebo úprava výkonu tak, aby byly na pracovišti dodržovány předepsané parametry prostředí
  - kontrola odvodu kondenzátoru
  - kontrola napnutí klínových řemenů
  - funkčnost pružných tlumících vložek
  - kontrola těsnosti obvodových panelů jednotek a potrubí sítě
  - pravidelné mazání pohyblivých částí
  - kontrola nátěrů
  - úklid strojoven po své činnosti
- Regulace a měření:
  - sledování a průběžné doregulování teploty a vlhkosti vzduchu pro jednotlivá zařízení
  - seřízení a kontrola tlakové diference na filtrech a zařízení
  - kontrola funkce pohonu pro uzavírací klapky
  - kontrola funkce pohonu pro směšovací ventily, uzavírající ventily topného a chladicího média
- Elektroinstalace
  - kontrola stavu rozvaděčů
  - kontrola a dotažení svorek
  - přezkoušení stavu jističů a ochran
- Vlastní budovy
  - mazání pantů dveří
  - kontrola a údržba stavu klik a zámků
  - kontrola stavu kohoutů topení
  - kontrola stavu vodních baterií
  - drobné údržbářské práce dle požadavků objednatele výtahů
  - provádění předepsaných prohlídek, zkoušek a ověření záložního zdroje
  - provádění předepsaných prohlídek, zkoušek a ověření