

## **SMLOUVA O DÍLO**

**uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)**

---

Číslo smlouvy o dílo objednatele: D/021/2019

### **Článek 1 Smluvní strany**

#### **Objednatel:**

**Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace**

se sídlem: Zelný trh 331/13, 602 00 Brno,

jehož jménem jedná doc. Ing. arch. Michal Sedláček, ředitel KAM

IČ: 05128820

bankovní spojení: Fio banka, a.s., IČ 61858374

V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1,

číslo účtu: 2001018746/2010,

ve věcech smluvních je oprávněn jednat: [REDACTED]

ve věcech technických je oprávněn jednat: [REDACTED]

dále jen „objednatel“

#### **Zhotovitel:**

**4ct, s.r.o. a JONES LANG LASALLE, s.r.o.** jako společníci společnosti podle ust. §2716 zákona c. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, (Konsorcium)

#### **4ct s.r.o.**

se sídlem: Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupená jednatelem: Tomášem Ctiborem

IČ: 24287610

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., IČ 49240901

Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078

číslo účtu: 88380/5500

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Praze oddíl C, vložka 193009

ve věcech smluvních je oprávněn jednat: [REDACTED]

ve věcech technických je oprávněn jednat: [REDACTED]

#### **JONES LANG LASALLE s.r.o.**

se sídlem: Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1

zastoupená jednatelem: Miroslavem Barnášem

IČ: 24789704

bankovní spojení: Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka

IČ 60433566

Praha - Nové Město, Jungmannova 745/24, PSČ 110 00

číslo účtu: 3144300006/7910

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Praze oddíl C, vložka 174409

ve věcech smluvních je oprávněn jednat: [REDACTED]

ve věcech technických je oprávněn jednat: [REDACTED]

dále jen „zhotovitel“

Objednatel a zhotovitel se dohodli na uzavření smlouvy o dílo (dále jen „smlouva“) tohoto znění:

## **Článek 2**

### **Předmět a účel smlouvy**

2.1. Zhotovitel se zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednavatele dokumentaci analýzy a vyhodnocení komerčního potenciálu vymezeného území – podklad pro zadání soutěže „nové hlavní nádraží Brno“, dle zadání, které se skládá z příloh této smlouvy uvedených v bodě 13.6. Smlouvy a tvoří její nedílnou součástí a bodem 3.1. Smlouvy.

Dílem se pro účely této smlouvy rozumí hmotně zachycená analýza a vyhodnocení komerčního potenciálu a stavební program (dále jen „dílo“), definované bodem 3.1. této Smlouvy a Přílohami této Smlouvy.

2.2. Zhotovitel se zavazuje na svůj náklad a odpovědnost provést dílo dle této Smlouvy a Příloh, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, a postupovat při plnění smlouvy s odbornou péčí a obstarat vše, co je potřeba k provedení díla.

2.3. Zhotovitel se dále zavazuje v souvislosti s prováděním díla k součinnosti s Objednatelem nebo dalšími dotčenými orgány s působností ve vztahu k předmětu díla (např. SŽDC).

2.4. Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu za podmínek uvedených v této Smlouvě.

## **Článek 3**

### **Provedení díla, předání a převzetí díla**

3.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo následně:

3.1.1. Plnění poskytnuté za celkovou cenu:

- Základní, potřebná analýza v rámci jednotlivých vymezených území v rozsahu, která je relevantní pro účely soutěže „nové hlavní nádraží Brno“ - širší kontext, měřítko nově budované městské čtvrti, měřítko objektu nádraží a bezprostředního okolního prostoru. Analýza se zaměří na strukturu komerční vybavenosti v segmentech maloobchodu, služeb, ubytování a kancelářských ploch. Na základě analýzy současného stavu a vývojových trendů budou vyhodnoceny potenciály funkčního využití řešeného území.
- Vlastní návrh doporučení:
  - Analýza – shrnutí stavu
  - Vyhodnocení a doporučení poměrů, kapacit a standardů jednotlivých typologií budoucího funkčního využití v rámci řešeného území
  - Vymezení základní skladby funkcí a jejich alokace v rámci řešeného území ve vztahu k Aktualizaci územní studie Jižní čtvrt' a předpokládanému provozu ŽUB včetně klíčových uživatelsko-provozních skladeb
  - Kategorizace a míra detailu v rámci analýzy bude vycházet ze standardní kategorizace pro podobné analýzy, a to pouze v kategoriích, které jsou pro dané zadání relevantní (převážně pak maloobchod včetně městských spotřebních služeb a administrativní funkce – kanceláře).
  - V rámci analýzy maloobchodu a služeb jsou jako relevantní považovány následující formáty:
    - Nákupní centra
    - Nákupní parky
    - Hypermarkety a supermarkety (vč. diskontních prodejen)

- Městské galerie a obchodní domy (nad 5 000 m2 pronajímatelné plochy)
- Samostatné prodejny v parteru
- Specializované samostatně stojící objekty
- o Analýza kancelářského trhu uvažuje pouze projekty kvalitativního standardu A a B. Projekty třídy C a horší, malé projekty a projekty, ve kterých jsou kanceláře jen doplňkovou funkcí s malou pronajímatelnou plochou, budou z analýzy vyloučeny.
- o Množství posuzovaných informací a míra detailu bude odpovídat posuzovanému rozsahu a bude doplněno jednoduchou srovnávací analýzou příkladů ze zahraničí.

3.1.2. Na základě analýzy bude zpracován a dodán stavební program rozdělený na stavební program vlakového nádraží a stavební program pro přednádražní a zanádražní prostor.

3.2. Rozsah díla může být zpřesněn nebo měněn v průběhu provádění, a to formou písemného oznámení rozsahu změn Objednatelém Zhotoviteli. Zhotoviteli však náleží odměna za části díla, které jím byly do dne takového oznámení zpracovány dle původního Zadání.

3.3. Dílo se považuje za provedené, je-li dokončeno a předáno (§ 2604 občanského zákoníku). Dílo je dokončeno, jakmile je způsobilé sloužit svému účelu a je-li předvedena jeho způsobilost sloužit svému účelu.

3.4. Zhotovitel se zavazuje předat objednateli dílo ve smyslu bodu 3.1.2 této Smlouvy v jeho sídle, dle harmonogramu uvedeného v bodě 3.9., a to ve 3 (třech) vyhotoveních v papírové podobě a v digitální podobě formě na CD/DVD ve formátu MS Word a MS Excel.

3.5. O předání dílčích částí díla a předvedení jeho způsobilosti sloužit svému účelu bude sepsán předávací protokol v písemné formě, kdy po jednom vyhotovení obdrží objednatel a zhotovitel.

3.6. V případě prodlení objednatel s plněním svých povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, jejichž důsledkem je přechodná nemožnost zhotovitele provést dílo, se čas plnění dle bodu 3.9. prodlužuje o dobu, po kterou byl objednatel v prodlení.

3.7. Objednatel a zhotovitel se zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, nebude-li zhotovitel objektivně schopen provést a předat dílo v ujednaném čase plnění z důvodu tzv. vyšší moci, jehož obsahem bude zejména změna termínu dokončení a předání díla.

3.8. Zhotovitel je povinen provádět dílo osobně, nemá tedy právo přenechat provádění díla třetím osobám.

3.9. Harmonogram zpracování dílčích částí díla je následující:

Termín zahájení prací:	nejpozději 26.09.2019
Termín zpracování:	od 26.09.2019– 26.11.2019
Termín odevzdání díla:	26.11.2019

Zhotovitel se zavazuje zpracovat dílo v době uvedené v tomto bodě Smlouvy.

#### **Článek 4**

##### **Vady díla, práva a povinnosti z vadného plnění**

4.1. Dílo má vadu, pokud neodpovídá smlouvě, nebo obsahuje-li nesprávnosti nebo chyby, v důsledku kterých není dílo zcela nebo zčásti způsobilé sloužit svému účelu.

4.2. Objednatel je povinen dílo při předání náležitě zkontrolovat a vytknout zhotoviteli případné zjevné vady díla, neučiní-li tak, platí, že dílo nemá zjevné vady. Zároveň je oprávněn v předávacím protokolu zhotoviteli stanovit přiměřenou lhůtu k odstranění takových zjevných vad díla.

4.3. Objednatel je povinen oznámit zhotoviteli vady díla v písemné podobě, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil a zároveň stanoví zhotoviteli přiměřenou lhůtu k jejich odstranění.

4.4. Předání díla s vadami vytknutými v předávacím protokolu ve smyslu bodu 4.1. a 4.2. této smlouvy není splněním zhotovitelova závazku, pokud objednatel v předávacím protokolu neuvede, že dílo přebírá i s vytknutými vadami. Zhotoviteli v takovém případě nevznikne právo na zaplacení ceny za dílo a faktura je mu vrácena, to neplatí, uvede-li objednatel v předávacím protokolu, že dílo přebírá i s vytknutými vadami. Vytknutí vady musí mít písemnou formu.

4.5. V případě, že při předání díla byly zhotoviteli objednatelem vytknuty zjevné vady, bude podkladem pro uhrazení ceny za dílo dle čl. 6 a bodu 7.1. této smlouvy předávací protokol sepsaný při předání díla bez vad (tj. po odstranění všech objednatelem vytknutých vad).

4.6. V případě, že dílo nebude předáno ve lhůtě dle bodu 3.9., nebo v dodatečné lhůtě stanovené objednatelem, považuje se to za podstatné porušení smlouvy a objednatel má tedy právo odstoupit od smlouvy.

4.7. V případě prodlení s předáním díla je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla za každý započatý den prodlení. Smluvní pokutu lze požadovat vedle případného nároku na náhradu škody nebo ušlého zisku. Objednatel může smluvní pokutu požadovat i v případě, že odstoupí od smlouvy dle bodu 4.8. této Smlouvy, a to za období od prvního dne prodlení s předáním díla do dne doručení odstoupení od smlouvy zhotoviteli.

4.8. Zhotovitel je povinen vytknuté vady v přiměřené lhůtě odstranit na svůj náklad. Nebudou-li vady zhotovitelem v dodatečné lhůtě odstraněny, je objednatel v důsledku nemožnosti užívat dílo oprávněn:

- požadovat náhradu škody včetně ušlého zisku;
- odstoupit od smlouvy.

4.9. Vznikne-li Objednateli škoda při užití díla v důsledku skryté vady předmětu díla, odpovídá za tuto škodu Zhotovitel v celém rozsahu.

## **Článek 5**

### **Záruka**

5.1. Zhotovitel poskytuje objednateli záruku za jakost díla, a že nemá vady, ve smyslu a rozsahu dle § 2619 občanského zákoníku, tato počíná běžet až dnem následujícím po dni, ve kterém bylo dílo nebo jeho dílčí část objednateli předáno(-a) bez vad, a to v délce trvání 2 roků ode dne předání.

## **Článek 6** **Cena za dílo**

6.1. Cena za dílo dle bodu 3.1. je sjednána dohodou objednatele a zhotovitele a činí:

	Cena celkem bez DPH (Kč)	DPH 21%	Cena celkem s DPH (Kč)
Cena celkem za dílo	195.000,-	40.950,-	235.950,-

6.2. V případě, že v průběhu zpracování díla nebo jeho dílčích částí dojde ke změně Zadání ve smyslu ust. bodu 3.2. této Smlouvy, smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě, kterým bude odpovídajícím způsobem upravena cena za provádění díla a návazných prací dle této Smlouvy.

6.3. Adresa pro zaslání faktury: Kancelář architekta města Brna, p.o., Zelný trh 331/13, 602 00 Brno

## **Článek 7** **Platební podmínky**

7.1. Objednatel se zavazuje uhradit cenu díla na základě fakturace Zhotovitele, a to vždy po dokončení jednotlivých dílčích částí díla, a to na základě oboustranně potvrzeného schvalovacího protokolu o předání a převzetí díla nebo jeho dílčí části bez vad a nedodělků.

Faktura musí obsahovat tyto náležitosti:

- označení objednatele a zhotovitele, sídlo, IČ, DIČ dle národních v záhlaví této smlouvy,
- číslo faktury,
- den vystavení/odeslání a den splatnosti faktury,
- označení peněžního ústavu, číslo účtu, na který má být finanční částka převedena,
- označení díla
- fakturovanou částku včetně DPH (je-li Zhotovitel plátcem) platné v době fakturace, cena bude členěna dle článku 4. této smlouvy,
- razítko a podpis oprávněné osoby

7.2. Lhůta splatnosti faktury se sjednává na 30 dní ode dne vystavení faktury.

7.3. Neobsahuje-li vystavená faktura kteroukoli z náležitostí sjednaných v bodě 7.1. této smlouvy nebo obsahuje-li chybné údaje, je objednatel nejpozději do data její splatnosti oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli. V takovém případě se cena díla stává splatnou až v den splatnosti faktury vystavené v souladu s touto smlouvou a s náležitostmi sjednanými v bodě 7.1. smlouvy.

## **Článek 8** **Spolupůsobení a podklady objednatele**

8.1. Objednatel se zavazuje zhotoviteli předat jemu dostupné podklady související s předmětem díla, které jsou nezbytné k jeho provedení, zejména:

- Platný ÚP města Brna
- Koncept ÚP měst Brna
- Nové hlavní nádraží Brno – P01 – Zadání soutěže
- Průzkum maloobchodní sítě města Brna 2017

- Průzkum stavebních objektů centrální části města Brna 2018
- Modelovaný odhad lokalizace obsazených pracovních míst v Brně 2018

## **Článek 9**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

9.1. Objednatel je povinen v průběhu provádění díla poskytovat zhotoviteli součinnost nezbytnou k provedení díla. Zároveň je objednatel oprávněn písemně (postačí i e-mailová forma) udělovat zhotoviteli závazné pokyny za účelem provedení díla, a objednatel je povinen těmto pokynům vyhovět.

9.2. Zhotovitel je povinen průběžně informovat objednatele o aktuálním stavu provádění díla. Za tímto účelem objednatel bude organizovat pracovní porady (tzv. výrobní výbory), nejméně dvakrát v průběhu realizace Díla.

9.3. Zhotovitel je povinen písemně sdělit aktuální stav provádění díla na písemný dotaz objednatele, a to bez zbytečného odkladu od jeho doručení zhotoviteli.

9.4. Nedojde-li k realizaci díla z důvodů spočívajících výlučně na straně objednatele, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli náklady prokazatelně vynaložené na zhotovení díla. Toto ujednání se nepoužije v případě, že objednatel odstoupí od smlouvy.

9.5. Odstoupí-li objednatel od smlouvy z důvodů spočívajících na straně zhotovitele, je zhotovitel povinen vrátit objednateli do 14 dnů od doručení odstoupení od smlouvy veškeré podklady dle čl. 8 smlouvy, které mu byly v souvislosti s plněním smlouvy poskytnuty.

9.6. Objednatel je povinen zhotovitele informovat o všech změnách týkajících se předmětu díla, které mu budou známy a které mohou ovlivnit práce na díle.

## **Článek 10**

### **Další ujednání o smluvních pokutách a jiných sankcích**

10.1. V případě prodlení s úhradou ceny za dílo se objednatel zavazuje zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky, s jejíž úhradou je objednatel v prodlení, a to za každý započatý den prodlení.

10.2. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na případnou povinnost k náhradě škody.

## **Článek 11**

### **Odstoupení od smlouvy**

11.1. Kterákoli ze smluvních stran může od této smlouvy odstoupit pouze z důvodů sjednaných v této smlouvě nebo vyplývajících ze zákona. V případě odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si navzájem poskytnutá plnění, předané podklady a další materiály.

11.2. Právo na úhradu smluvní pokuty vyplývající z této smlouvy není odstoupením od smlouvy dotčeno.

11.3. V případě, že jedna ze smluvních stran v průběhu provádění díla odstoupí od smlouvy, a pokud bude mít objednatel zájem na převzetí rozpracovaného díla, je povinen tuto skutečnost zhotoviteli oznámit. Zhotovitel je v takovém případě povinen předat objednateli rozpracované dílo ve stavu ke dni odstoupení od smlouvy v digitální formě, jak je uvedeno v bodě 3.4. této smlouvy, a je oprávněn účtovat objednateli cenu díla ve výši odpovídající rozsahu vykonaných prací ke dni odstoupení.

## **Článek 12** **Ostatní ujednání**

12.1. Vlastnické právo k předmětu díla nebo jeho dílčím částem přechází na objednatele řádným předáním díla. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel užije dílo ve smyslu § 34 zákona č. 121/2000 Sb., o autorském právu, a tedy způsobem, který nezasahuje do autorského práva zhotovitele.

12.2. Zhotovitel dává souhlas objednateli ke zveřejnění obsahu této smlouvy dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a k zveřejnění této Smlouvy dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

12.3. Smluvní strany jsou povinny vrátit druhé straně nejpozději při předání a převzetí předmětu smlouvy, včetně odstranění případných vad, veškeré materiály, které druhé straně náleží a které mají v souvislosti s plněním této smlouvy z jakéhokoli důvodu u sebe.

## **Článek 13** **Závěrečná ustanovení**

13.1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku ve znění jeho pozdějších změn a doplňků a dalších právních předpisů.

13.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Na důkaz této skutečnosti připojují níže své podpisy.

13.3. Ustanovení této smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky, označenými jako dodatek s pořadovým číslem, a potvrzenými oběma smluvními stranami.

13.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž jeden stejnopis obdrží objednatel a jeden zhotovitel.

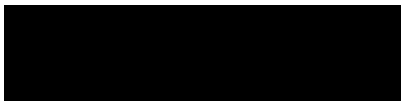
13.5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oprávněných zástupců objednatele a zhotovitele.

13.6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy, a to sice:

Příloha č. 1: vymezení území

Příloha č. 2: nabídka zhotovitele

V Brně dne 24.09.2019



Za Objednatele:  
doc. Ing. arch. Michal Sedláček  
ředitel KAM


V Brně dne 26.09.2019



Za Zhotovitele:  
Tomáš Ctibor, jednatel 4ct, s.r.o.  
Miroslav Barnáš, jednatel JLL, s.r.o.  
zástupci konsorcia 4ct, s.r.o. a JLL, s.r.o.



 řešené území (23,01 ha)

 území pro drážní těleso (11,39 ha)

 dotčené území