

# **SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB REALITNÍHO MANAŽERA**

**mezi**

**Národní rozvojová banka, a.s.**

jako objednatel

**a**

**KNIGHT FRANK, spol. s r. o.**

jako realitním manažerem

## OBSAH

1. DEFINICE .....	5
2. PŘEDMĚT SMLOUVY .....	11
3. ÚVODNÍ ČINNOSTI MANAŽERA .....	11
4. ANALÝZA POTŘEB .....	12
5. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV .....	13
6. STUDIE VYBAVENÍ .....	14
7. ZAJIŠTĚNÍ PRACÍ NÁJEMCE, PŘEDÁNÍ NOVÝCH PROSTOR .....	15
8. STĚHOVÁNÍ, LIKVIDACE INVENTÁŘE K LIKVIDACI, PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ A PRONAJATÝCH PROSTOR .....	16
9. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE .....	17
10. DOBA PLNĚNÍ .....	19
11. ODMĚNA .....	19
12. PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	23
13. KOMPENZACE ZA NÁJEMNÍ SMLOUVU .....	24
14. KOMPENZACE ZA KUPNÍ SMLOUVU .....	25
15. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN .....	25
16. PODDODAVATELÉ .....	26
17. REALIZAČNÍ TÝM .....	26
18. LICENCE .....	28
19. EXKLUZIVITA .....	29
20. SANKCE .....	29
21. UKONČENÍ .....	30
22. OKOLNOSTI VYLUČUJÍCÍ ODPOVĚDNOST .....	31
23. DŮVĚRNÉ INFORMACE .....	31
24. OZNÁMENÍ .....	31
25. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	32

# SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB REALITNÍHO MANAŽERA

Č. smlouvy Objednatele: 176/830/2022

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)  
(„**Smlouva**“)

## STRANY

- (1) **Národní rozvojová banka, a.s.**  
se sídlem Jeruzalémská 964/4, 110 00 Praha 1, IČO: 44848943 („**Objednatel**“); a
- (2) **KNIGHT FRANK, spol. s r. o.**  
se sídlem Václavské náměstí 841/3, 110 00 Praha 1, IČO: 41191536, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 3815 („**Manažer**“)  
(Objednatel a Manažer společně „**Strany**“ a každý z nich samostatně též „**Strana**“.)

## VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Objednatel je v současné době vlastníkem následujících nemovitostí:
  - (i) v k.ú. Nové Město, obec Praha:
    - (a) pozemku parc. č. 207, o výměře 423 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1496, stavba pro administrativu, v k.ú. Nové Město, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1412, včetně všech jeho součástí a příslušenství  
(„**Nemovitost Florenc**“); aktuální výpis z příslušného listu vlastnictví ohledně Nemovitosti Florenc je nahrán v Dataroomu (jak je tento pojem definován níže);
  - (ii) v k.ú. Pisárky, obec Brno:
    - (a) pozemku parc. č. 335, o výměře 52 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;
    - (b) pozemku parc. č. 336, o výměře 344 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 47, jiná stavba,v k.ú. Pisárky, obec Brno, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 1975, včetně všech jejich součástí a příslušenství (nemovitosti uvedené v tomto bodě (ii), včetně všech jejich součástí a příslušenství, společně „**Nemovitost Brno**“); aktuální výpis z příslušného listu vlastnictví ohledně Nemovitosti Brno je nahrán v Dataroomu;
  - (iii) v k.ú. Plzeň, obec Plzeň:
    - (a) pozemku parc. č. 361, o výměře 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 147, objekt k bydlení, v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 7216, včetně všech jeho součástí a příslušenství  
(„**Nemovitost Plzeň**“); aktuální výpis z příslušného listu vlastnictví ohledně Nemovitosti Plzeň je nahrán v Dataroomu;
  - (iv) v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava:
    - (a) pozemku parc. č. 621/2, o výměře 2 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;

- (b) pozemku parc. č. 622/1, o výměře 716 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 133, jiná stavba,

v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 2997, včetně všech jejich součástí a příslušenství (nemovitosti uvedené v tomto bodě (iv), včetně všech jejich součástí a příslušenství, společně „**Nemovitost Ostrava**“); aktuální výpis z příslušného listu vlastnictví ohledně Nemovitosti Ostrava je nahrán v Dataroomu;

- (v) v k.ú. Hradec Králové, obec Hradec Králové:

(a) jednotky č. 777/1, jiný nebytový prostor, vymezené podle ZoVB (jak je tento pojem definován níže) umístěné v budově č.p. 777 („**Budova HK**“) postavené na pozemcích parc. č. st. 889/3 a st. 889/4 („**Pozemky HK**“), a příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy HK o velikosti 24/1000;

(b) jednotky č. 777/2, jiný nebytový prostor, vymezené podle ZoVB umístěné v Budově HK postavené na Pozemcích HK, a příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy HK o velikosti 54/1000;

(c) jednotky č. 777/3, jiný nebytový prostor, vymezené podle ZoVB umístěné v Budově HK postavené na Pozemcích HK, a příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy HK o velikosti 28/1000;

v k.ú. Hradec Králové, obec Hradec Králové, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, na LV č. 22156 (jednotky) a na LV č. 20431 (Budova HK), včetně všech jejich součástí a příslušenství (nemovitosti uvedené v tomto bodě (v), včetně všech jejich součástí a příslušenství, společně „**Nemovitost HK**“); aktuální výpisy z příslušných listů vlastnictví ohledně Nemovitosti HK je nahrán v Dataroomu;

- (B) Objednatel je nájemcem budovy na adrese Jeruzalémská 964/4, 110 00 Praha 1 („**Pronajaté prostory**“). Nájem Pronajatých prostor je sjednán na dobu určitou, a to v současné době do 31. března 2023;
- (C) Objednatel aktuálně Nemovitost Florenc, Nemovitost Brno, Nemovitost Plzeň, Nemovitost Ostrava, Nemovitost HK (společně „**Nemovitosti**“) a Pronajaté prostory užívá jako prostory pro administrativu a vykonává v nich svou vlastní činnost. Objednatel užívá Pronajaté prostory jako své sídlo a Nemovitosti užívá jako své pobočky.
- (D) Objednatel má zájem na optimalizaci nákladů na užívání nemovitostí pro svou činnost a na inovaci pracovního prostředí v užívaných nemovitostech. Z tohoto důvodu Objednatel zamýšlí nahradit stávající pracoviště (tj. Nemovitosti a Pronajaté prostory) se zastaralým vybavením za nové prostory v moderním standardu s optimálními náklady. Objednatel má zároveň zájem na eliminaci činností spojených s technickým provozem a správou nemovitostí. Objednatel zamýšlí dosáhnout tohoto cíle prodejem Nemovitostí třetím subjektům a pronájmem nových (jiných) prostor v moderním standardu vyhovujícím jeho potřebám.
- (E) K dosažení účelu uvedeného pod písmenem (D) Objednatel oznámil svůj úmysl zadat veřejnou zakázku s názvem „**Prodej stávajícího portfolia nemovitostí banky a zajištění alternativních administrativních prostor**“ („**Veřejná zakázka**“) a postupem podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“), v následně zahájeném otevřeném zadávacím řízení („**Zadávací řízení**“), po posouzení kvalifikace a posouzení nabídky předložené Manažerem, vybral v Zadávacím řízení nabídku Manažera jako nabídku ekonomicky nejvýhodnější, v důsledku čehož vyzval Manažera k uzavření této Smlouvy;
- (F) Objednatel má v souladu se zadávacími podmínkami Veřejné zakázky v rámci plnění Veřejné zakázky dle této Smlouvy zájem zejména na následujícím:
- (i) pronájmu všech Nových prostor (jak je tento pojem definován níže);
- (ii) zajištění návrhů a realizace kompletního Vybavení (jak je tento pojem definován níže)

- všech Nových prostor;
- (iii) realizaci Stěhování z Nemovitostí a Pronajatých prostor do příslušných Nových prostor, včetně likvidace Inventáře k likvidaci (jak jsou tyto pojmy definován níže);
  - (iv) prodeji všech Nemovitostí;
  - (v) koordinaci celého Projektu (jak je tento pojem definován níže);
- (G) Objednatel má zájem využít odborných znalostí a schopností Manažera a postupuje s důvěrou v jeho kvalifikaci a jeho doložené odborné schopnosti splnit povinnosti podle této Smlouvy řádně a včas a zejména s odbornou péčí;
- (H) Manažer potvrzuje, že disponuje odbornými znalostmi a schopnostmi, tak jak je dokládal i v rámci Zadávacího řízení, a je připraven přispět k realizaci záměru Objednatele v souladu s touto Smlouvou; Manažer je připraven vykonat veškeré činnosti nezbytné k realizaci a dokončení Projektu v souladu s touto Smlouvou a v termínech stanovených touto Smlouvou;
- (I) Manažer se podrobně seznámil se zadávací dokumentací na Veřejnou zakázku, s právním i faktickým stavem Nemovitostí zjistitelným z Dataroomu, potřebami Objednatele na Nové prostory a na Vybavení rámcově specifikovanými v dokumentech obsažených v Dataroomu a prohlašuje, že je připraven na odborné úrovni a za podmínek stanovených touto Smlouvou Projekt pro Objednatele realizovat; a
- (J) Objednatel je připraven poskytnout Manažerovi potřebnou součinnost a zaplatit mu sjednanou odměnu za podmínek stanovených touto Smlouvou;

## **UZAVŘELY STRANY NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU TUTO SMLOUVU:**

### **1. DEFINICE**

- 1.1** Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

<b>„Analýza potřeb“</b>	znamená analýzu potřeb Objednatele na administrativní prostory Objednatele obsahující vyhodnocení kritérií pro výběr Nových prostor vypracovanou Manažerem v souladu s odstavcem 4.2 této Smlouvy a schválenou Objednatelem;
<b>„Autorský zákon“</b>	znamená zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů;
<b>„Budova HK“</b>	má význam uvedený v bodě (v) písmene (A) Preambule;
<b>„Dataroom“</b>	znamená dokumenty uvedené v Příloze č. 9 Zadávací dokumentace;
<b>„Den zahájení plnění“</b>	znamená den účinnosti této Smlouvy;
<b>„Důvěrné informace“</b>	znamenají veškeré informace týkající se předmětu této Smlouvy, jakož i veškeré další informace, které se Manažer dozví v souvislosti se Smlouvou;
<b>„Harmonogram“</b>	znamená podrobný harmonogram činností Manažera podle této Smlouvy, včetně termínů milníků, vypracovaný Manažerem v souladu s odstavcem 3.2 této Smlouvy a schválený Objednatelem, včetně jeho případných dodatečných úprav navržených Manažerem a schválených Objednatelem;

<b>„Heads of Terms“</b>	znamená dohodu uzavřenou mezi Objednatelem (jako zájemcem) a vlastníkem příslušných prostor (jako budoucím pronajímatelem) o základních parametrech nájemní smlouvy týkající se některých z prostor prezentovaných Objednateli Manažerem v rámci plnění jeho povinností z této Smlouvy;
<b>„Hodnocené body“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.6 této Smlouvy;
<b>„Hodnocené zkušenosti“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.6 této Smlouvy;
<b>„Inventář k likvidaci“</b>	znamená majetek, vybavení, inventář, dokumenty a ostatní předměty a movité věci nacházející se v příslušné Nemovitosti nebo Pronajatých prostorech, které jsou Objednatelem určeny podle odstavce 8.4 této Smlouvy k likvidaci;
<b>„Klíčové pozice“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.1 této Smlouvy;
<b>„Kupní cena“</b>	znamená kupní cenu za příslušnou Nemovitost sjednanou v příslušné Kupní smlouvě;
<b>„Kupní smlouva“</b>	znamená: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) kupní smlouvu, která byla, nebo podle uzavřeného Letter of Intent má být, uzavřena mezi Objednatelem, jako prodávajícím, a třetí osobou, jako kupujícím, představenou Objednateli Manažerem v rámci plnění povinností Manažera z této Smlouvy, jejímž předmětem je zejména převod vlastnického práva k některé Nemovitosti na kupujícího;</li> <li>(ii) jakákoli smlouva uzavíraná v souvislosti s kupní smlouvou uvedenou pod bodem (i) výše, včetně zejména smlouvy o úschově a zástavní smlouvy; a</li> <li>(iii) smlouva o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je stanovení podmínek pro budoucí uzavření kupní smlouvy uvedené pod bodem (i) výše;</li> </ul>
<b>„Kupující“</b>	znamená subjekt, se který Objednatel uzavřel nebo zamýšlí uzavřít Kupní smlouvu nebo Letter of Intent;
<b>„Kvalifikované osoby“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.1 této Smlouvy;
<b>„Letter of Intent“</b>	znamená dohodu uzavřenou mezi Objednatelem (jako vlastníkem) a třetí osobou představenou Objednateli Manažerem v rámci plnění povinností Manažera z této Smlouvy (jako zájemcem) o základních parametrech Kupní smlouvy;
<b>„Licence“</b>	znamená oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví k autorskému dílu ve smyslu § 2358 a násl. Občanského zákoníku ve spojení s příslušnými ustanoveními Autorského zákona;
<b>„Licence třetí osoby“</b>	má význam uvedený v odstavci 18.3 této Smlouvy;
<b>„Manažer“</b>	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

<b>„Města“</b>	znamená města, ve kterých má Objednatel sídlo nebo pobočky, které mají být přestěhovány do jiných prostor v souladu s touto Smlouvou, tedy následující města: Praha, Brno, Plzeň, Ostrava a Hradec Králové;
<b>„Minimální kupní cena“</b>	znamená ve vztahu ke konkrétní Nemovitosti následující částku: <ul style="list-style-type: none"> <li>(iv) ve vztahu k Nemovitosti Florenc částku ve výši 258.660.000,- Kč;</li> <li>(v) ve vztahu k Nemovitosti Brno částku ve výši 36.970.000,- Kč;</li> <li>(vi) ve vztahu k Nemovitosti Plzeň částku ve výši 34.120.000,- Kč;</li> <li>(vii) ve vztahu k Nemovitosti Ostrava částku ve výši 31.990.000,- Kč; a</li> <li>(viii) ve vztahu k Nemovitosti Hradec Králové částku ve výši 10.720.000,- Kč;</li> </ul>
<b>„Minimální kvalifikační předpoklady“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.1 této Smlouvy;
<b>„Náhradní Kvalifikované osoby“</b>	má význam uvedený v odstavci 17.1 této Smlouvy;
<b>„Nájemní smlouva“</b>	znamená kteroukoli nájemní smlouvu, která byla, nebo podle uzavřených Heads of Terms má být, uzavřena mezi Objednatel, jako nájemcem, a vlastníkem příslušných prostor, jako pronajímatelem, jejímž předmětem je nájem prostor prezentovaných Objednateli Manažerem v rámci plnění jeho povinností z této Smlouvy;
<b>„Nájemní smlouvy“</b>	znamená společně uzavřenou Nájemní smlouvu na Nové prostory v Praze, uzavřenou Nájemní smlouvu na Nové prostory v Brně, uzavřenou Nájemní smlouvu na Nové prostory v Plzni, uzavřenou Nájemní smlouvu na Nové prostory v Ostravě a uzavřenou Nájemní smlouvu na Nové prostory v Hradci Králové;
<b>„Nemovitost Brno“</b>	má význam uvedený v bodě (ii) písmene (A) Preambule;
<b>„Nemovitost Florenc“</b>	má význam uvedený v bodu (i) písmene (A) Preambule;
<b>„Nemovitost HK“</b>	má význam uvedený v bodě (v) písmene (A) Preambule;
<b>„Nemovitost Ostrava“</b>	má význam uvedený v bodě (iv) písmene (A) Preambule;
<b>„Nemovitost Plzeň“</b>	má význam uvedený v bodě (iii) písmene (A) Preambule;
<b>„Nemovitosti“</b>	má význam uvedený v bodě (C) Preambule;
<b>„Nové prostory“</b>	znamená prostory, které jsou předmětem nájmu podle některé z Nájemních smluv;

<b>„Občanský zákoník“</b>	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
<b>„Objednatel“</b>	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
<b>„Obvyklá odborná praxe“</b>	znamená uplatnění takového stupně odbornosti, péče, obezřetnosti a předvídatosti, který lze v daném čase přiměřeně a řádně očekávat od zkušeného manažera, který se v dobré víře snaží splnit své smluvní povinnosti, přičemž dodržuje všechny Závazné předpisy a provádí stejný nebo obdobný druh činnosti za stejných nebo obdobných podmínek jako Manažer;
<b>„Odměna“</b>	znamená celkovou Odměnu za poskytování všech služeb Manažera podle této Smlouvy a plnění všech jeho povinností podle této Smlouvy;
<b>„Poddodavatel“</b>	znamená jakoukoli právnickou nebo fyzickou osobu, s níž Manažer uzavřel smlouvu na provedení některých částí předmětu Smlouvy;
<b>„Postupový manuál“</b>	znamená postupový manuál obsahující detailní popis strategie a jednotlivých dílčích kroků v rámci celého procesu realizace Projektu vypracovaný Manažerem v souladu s odstavcem 3.3 této Smlouvy a schválený Objednatelem, včetně jeho případných dodatečných úprav navržených Manažerem a schválených Objednatelem;
<b>„Pozemky HK“</b>	má význam uvedený v bodě (v) písmene (A) Preambule;
<b>„Požadavky na KS“</b>	znamená minimální požadavky Objednatele na parametry transakcí Nemovitostí uvedené v <b>Příloze 2</b> této Smlouvy;
<b>„Práce nájemce“</b>	znamená část Vybavení, za jejíž realizaci je podle příslušné Nájemní smlouvy odpovědný Objednatel;
<b>„Práce pronajímatele“</b>	znamená část Vybavení, za jejíž realizaci je podle příslušné Nájemní smlouvy odpovědný Pronajímatel;
<b>„Pracovní den“</b>	znamená kterýkoli den, kromě soboty a neděle a dnů, na něž připadá státní svátek podle platných právních předpisů České republiky;
<b>„Pracovník“</b>	znamená podle okolností v souvislosti s Objednatelem nebo Manažerem jeho (i) zaměstnance bez ohledu na typ pracovního poměru; (ii) jiné pracovníky (např. osoby samostatně výdělečně činné spolupracující na základě soukromoprávních smluv); a (iii) statutární orgány nebo jejich členy;
<b>„Projekt“</b>	znamená celý proces přestěhování sídla a všech poboček Objednatele v souladu s touto Smlouvou;
<b>„Pronajaté prostory“</b>	má význam uvedený v bodě (B) Preambule;
<b>„Pronajímatel“</b>	znamená subjekt, se který Objednatel uzavřel nebo zamýšlí uzavřít Nájemní smlouvu nebo Heads of Terms;

„Realizační tým“	znamená osoby uvedené v <b>Příloze 1</b> této Smlouvy, případně osoby, které takové osoby nahradí v souladu s touto Smlouvou;
„Smlouva“	znamená tuto smlouvu o poskytování služeb realitního manažera;
„Správa“	znamená správu příslušné Nemovitosti a Pronajatých prostor zahrnující výkon všech činností technického facility managementu, nezbytných pro správu Nemovitostí a Pronajatých prostor po jejich vystěhování za účelem udržení jejich provozuschopnosti a zabránění poškození, jako např. temperování v zimním období, kontrola chodu technických zařízení, zajištění nutných revizních úkonů, zabezpečení před vniknutím cizích osob, atp.;
„Stávající vybavení“	znamená ve vztahu ke konkrétní Nemovitosti nebo Pronajatým prostorům kompletní majetek, vybavení, inventář, dokumenty a ostatní předměty a movité věci nacházející se v takové Nemovitosti nebo Pronajatých prostorech, kromě movitých věcí určených Objednatelem podle odstavce 8.4 této Smlouvy. Stávající vybavení tedy zejména nezahrnuje Inventář k likvidaci;
„Stavební zákon“	znamená zákon č. 183/2006 Sb., územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
„Stěhování“	znamená komplexní logistické zajištění přestěhování Objednatele, včetně jeho Pracovníků, majetku a inventáře, z příslušné Nemovitosti nebo Pronajatých prostor do Nových prostor;
„Strana“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Studie“	znamená architektonickou studii obsahující zejména kompletní řešení Vybavení příslušných Nových prostor vypracovanou Manažerem v souladu s odstavcem 6.2 této Smlouvy a schválenou Objednatelem;
„Úpadek“	znamená situaci, kdy (i) soud rozhodne o úpadku dotčené osoby; nebo (ii) dotčená osoba podá insolvenční návrh na svou osobu; (iii) insolvenční návrh na dotčenou osobu bude zamítnut pro nedostatek majetku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů; (iv) bude jmenován insolvenční správce dotčené osoby; nebo (v) bude přijato usnesení o likvidaci dotčené osoby, povinné nebo dobrovolné; (vi) se dotčená osoba dostane do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů; nebo (vii) nastane jiná obdobná situace.
„Veřejná zakázka“	má význam uvedený v bodě (E) Preambule;
„Vybavení“	znamená ve vztahu ke konkrétním Novým prostorám veškeré práce (stavební, technické a jiné) na úpravě takových Nových prostor (oproti standardu Pronajímatele) a kompletní vybavení zařizovacími předměty, nábytkem apod. takových Nových prostor v souladu se Studií pro takové Nové prostory;

<b>„Vyšší moc“</b>	znamená mimořádnou událost nebo okolnost, kterou nemohla žádná ze Stran před uzavřením této Smlouvy předvídat ani jí předejít přijetím preventivního opatření a která je mimo jakoukoliv kontrolu kterékoliv Strany a nebyla způsobena úmyslně ani z nedbalosti konáním nebo opomenutím kterékoliv Strany a která podstatným způsobem ztěžuje nebo znemožňuje plnění povinností dle této Smlouvy kteroukoliv ze Stran, jimiž jsou zejména, nikoliv však výlučně: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) živelní události – zemětřesení, záplavy, vichřice atd.;</li> <li>(ii) události související s činností člověka – např. války, občanské nepokoje, havárie letadel, radioaktivní zamoření štěpným materiálem nebo radioaktivním odpadem, nikoli však stávky zaměstnanců, hospodářské poměry a podobné okolnosti související s činností Strany, která se vyšší moci dovolává;</li> </ul>
<b>„Zadání Prací nájemce“</b>	znamená zajištění výběrového či zadávacího řízení v souladu se ZZVZ (ať již v zadávacím řízení v režimu ZZVZ nebo ve výběrovém řízení mimo režim ZZVZ) pro zakázky týkající se služeb, dodávek či prací v rámci Prací nájemce dle článku 7.1;
<b>„Zadávací dokumentace“</b>	znamená veškerou dokumentaci Zadávacího řízení vypracovanou nebo poskytnutou Objednatelem;
<b>„Zadávací řízení“</b>	má význam uvedený v bodě (E) Preambule;
<b>„Základní procentní sazba“</b>	znamená ve vztahu konkrétní Nemovitosti částku uvedenou jako Základní procentní sazba v tabulce v odstavci 11.4 této Smlouvy;
<b>„Závazné předpisy“</b>	jsou veškeré závazné právní předpisy vydané příslušnými orgány ČR a/nebo závazné individuální právní akty nebo opatření obecné povahy vztahující se na daný případ;
<b>„ZRS“</b>	znamená zákon 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;
<b>„ZoVB“</b>	znamená zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů; a
<b>„ZZVZ“</b>	znamená zákon č. 134/2016 Sb., zákon o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

## 1.2 Pro výklad této Smlouvy platí následující pravidla:

- (a) Odkazy na „články“ a „Přílohy“ se vykládají jako odkazy na příslušné články a přílohy této Smlouvy. Přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
- (b) Odkazy na „osobu“ nebo „stranu“ se vykládají tak, že se vztahují na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu, svěřenský fond, společnost, tichou společnost, vládu, stát, organizační složku státu, orgán veřejné moci, společný podnik, závod nebo spolek (se samostatnou právní subjektivitou či nikoli).
- (c) Pojmy definované v této Smlouvě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.

(d) „Újma“ nebo „škoda“ znamená i nemajetkovou újmu, není-li stanoveno jinak.

## **2. PŘEDMĚT SMLOUVY**

**2.1** Předmětem této Smlouvy je zejména závazek Manažera na své náklady:

- (a) vykonávat činnosti, které povedou k vytvoření příležitostí Objednatele k uzavření všech Nájemních smluv;
- (b) zajistit návrhy Vybavení všech Nových prostor;
- (c) vystupovat jako administrátor výběrových či zadávacích řízení (jednoho nebo více řízení) pro výběr dodavatele Prací nájemce všech Nových prostor;
- (d) zajistit Stěhování a likvidaci Inventáře k likvidaci;
- (e) zajistit správu všech Nemovitostí od vystěhování do předání příslušné Nemovitosti příslušnému Kupujícímu;
- (f) vykonávat činnosti, které povedou k vytvoření příležitostí Objednatele k uzavření všech Kupních smluv; a
- (g) koordinovat celý Projekt;

**2.2** Předmětem této Smlouvy je zároveň závazek Objednatele uhradit Manažerovi za řádné a včasné plnění jeho povinností podle této Smlouvy Odměnu v souladu s touto Smlouvou.

## **3. ÚVODNÍ ČINNOSTI MANAŽERA**

**3.1** Manažer nejpozději do 10 Pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy předloží Objednateli návrh následujících dokumentů:

- (a) Harmonogramu; a
- (b) Postupového manuálu,

k jejich odsouhlasení Objednatelem.

**3.2** Harmonogram musí zahrnovat termíny a lhůty pro jednotlivé činnosti Manažera podle této Smlouvy, včetně termínů milníků, a to vždy samostatně pro jednotlivá Města. Termíny a lhůty pro jednotlivé činnosti musí být v návrhu Harmonogramu stanoveny v souladu s touto Smlouvou a odůvodněnými požadavky Objednatele.

**3.3** Postupový manuál musí zahrnovat detailní popis strategie a jednotlivých dílčích kroků v rámci celého procesu realizace Projektu, zejména při realizaci Prací nájemce, Stěhování a vyklizení Nemovitostí a Pronajatých prostor, to vše v návaznosti na pronájem Nových prostor, ukončení nájmu Pronajatých prostor a prodej Nemovitostí, a to vždy samostatně pro jednotlivá Města. Obsah Postupového manuálu musí být v souladu s touto Smlouvou a odůvodněnými požadavky Objednatele.

**3.4** Objednatel je povinen do 7 Pracovních dnů od doručení návrhu kteréhokoli z dokumentů podle odstavce 3.1 této Smlouvy Objednateli tento návrh odsouhlasit nebo oznámit Manažerovi, že s návrhem dokumentu nesouhlasí z důvodu jeho rozporu odstavcem 3.2 (v případě Harmonogramu) nebo 3.3 (v případě Postupového manuálu). V případě odmítnutí odsouhlasení návrhu dokumentu Objednatelem je Manažer povinen návrh dokumentu upravit tak, aby byl v souladu s odstavcem 3.2, resp. 3.3 této Smlouvy a takto upravený návrh nejpozději do 5 Pracovních dnů (v případě úpravy prvního návrhu dokumentu), resp. 3 Pracovních dnů (v případě úpravy druhého nebo jakéhokoli dalšího návrhu dokumentu, od odmítnutí odsouhlasení předchozího návrhu znovu předložit Objednateli k odsouhlasení, přičemž se bude znovu postupovat podle tohoto odstavce. V případě, že se Objednatel ve lhůtě uvedené v tomto odstavci k návrhu dokumentu nevyjádří, nebo jej odmítl odsouhlasit v rozporu s tímto ustanovením, má se za to, že s ním souhlasí. Odmítnutí schválení Objednatelem a případná související úprava schvalovaného dokumentu není důvodem pro posunutí jakéhokoli termínu podle této Smlouvy

nebo podle Harmonogramu.

**3.5** Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle tohoto článku 3 tak, aby Harmonogram a Postupový manuál byl schválen Objednatelem nejpozději do 30 Pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy.

#### **4. ANALÝZA POTŘEB**

**4.1** Manažer v termínu podle Harmonogramu, nejpozději však do 40 Pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy, vyhotoví a předloží Objednateli ke schválení návrh Analýzy potřeb Objednatele na administrativní prostory Objednatele.

**4.2** Analýza potřeb bude obsahovat zejména návrh a vyhodnocení kritérií pro výběr Nových prostor, jako např.:

- (a) charakter, kvalita a úroveň budovy a prostor;
- (b) vhodná velikost prostor;
- (c) vzdálenost budovy s prostory od MHD;
- (d) počet potřebných parkovacích stání určených k výhradnímu užívání Objednatelem;
- (e) dostupnost veřejných parkovacích stání v blízkosti Nových prostor;
- (f) výše nájemného a dalších plateb souvisejících s užíváním prostor;
- (g) doba trvání nájmu, včetně případných opcí na prodloužení nebo práva na rozšíření prostor;
- (h) způsob správy budovy a prostor a úhrady nákladů na tuto správu;
- (i) způsob úhrady a realizace Prací nájemce a Prací pronajímatele;
- (j) jednotný vzhled interiérového zařízení všech Nových prostor;
- (k) požadavky Objednatele na spolehlivost Pronajímatele; a
- (l) další parametry, které mohou být kdykoli před schválením Analýzy potřeb Objednatelem určeny Objednatelem.

Analýza potřeb bude vyhotovena pro jednotlivá Města samostatně. Analýza potřeb musí být v souladu s touto Smlouvou, Harmonogramem, Postupovým manuálem, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele.

**4.3** Manažer vyhotoví návrh Analýzy potřeb na základě zejména následujících údajů:

- (a) užívání Nemovitostí a Pronajatých prostor Objednatelem;
- (b) provozních podmínek (včetně provozně technických a IT zařízení) v Nemovitostech a Pronajatých prostorech;
- (c) potřeb a požadavků Objednatele ohledně Nových prostor zjištěných z dotazů Manažera na Objednatele a jeho pracovníky v souladu s Postupovým manuálem; a
- (d) pokynů Objednatele.

**4.4** Údaje nezbytné pro provedení Analýzy potřeb si zajistí Manažer na své náklady. Objednatel poskytne Manažerovi nezbytně nutnou součinnost pro získání takových údajů.

**4.5** Na schvalování návrhu Analýzy potřeb se analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.4 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout návrh odsouhlasit, pokud bude v rozporu s odstavcem 4.2 této Smlouvy.

**4.6** Parametry uvedené v Analýze potřeb schválené Objednatelem jsou zároveň minimálními parametry Nájemcích smluv požadované Objednatelem.

## **5. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV**

- 5.1** Manažer se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby Objednatel, jako nájemce, měl příležitost uzavřít s třetími osobami, jako pronajímateli, Nájemní smlouvy v každém ze všech Měst v souladu s touto Smlouvou.
- 5.2** Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle tohoto článku 5 tak, aby všechny Nájemní smlouvy byly uzavřeny v termínech podle Harmonogramu. Pro splnění těchto termínů se Manažer zavazuje vyvinout maximální úsilí.
- 5.3** Manažer po schválení Analýzy potřeb Objednatelem a v termínech podle Harmonogramu:
- (a) identifikuje alespoň 3 prostory v různých budovách v každém Městě odpovídající Analýze potřeb;
  - (b) vyhotoví a provede prezentaci pro management Objednatele takto identifikovaných prostor, včetně mapy prostor, technického vyhodnocení prostor, analýzy nákladů na prostory, včetně vyhodnocení nákladů na Vybavení, a porovnání parametrů prostor s Analýzou potřeb;
  - (c) zajistí organizaci prohlídek a prezentaci těchto prostor pro Objednatele přímo v prostorech; a
  - (d) vypracuje a předá Objednateli architektonické kapacitní studie/návrhy dispozičních řešení interiéru jednotlivých prostor v souladu s Analýzou potřeb.
- 5.4** Objednatel na základě podkladů a informací obdržených od Manažera podle odstavce 5.3 určí další postup ohledně jednotlivých prezentovaných prostor, přičemž se může rozhodnout, že mu nevyhovuje žádný z prezentovaných prostor v příslušném Městě, nebo že bude jednat o uzavření Heads of Terms ohledně některého z nich nebo více z nich, a to případně i postupně. Objednatel je oprávněn tuto volbu ohledně prostor v příslušném Městě kdykoli změnit, a to až do účinnosti Heads of Terms ohledně prostor v takovém Městě.
- 5.5** Pokud Objednatel oznámí Manažerovi, že ohledně některého z prezentovaných prostor má zájem uzavřít Heads of Terms, Manažer poskytne Objednateli odborné právní služby spočívající v návrhu resp. revizi, úpravě a vyjednání obsahu Heads of Terms.
- 5.6** V případě uzavření Heads of Terms a následného jednání o návrhu Nájemní smlouvy Manažer poskytne Objednateli odborné právní služby spočívající v návrhu popř. revizi, úpravě a vyjednání obsahu Nájemní smlouvy, včetně účasti na jednáních o návrhu Nájemní smlouvy.
- 5.7** Právní služby podle odstavců 5.5 a 5.6 této Smlouvy budou poskytnuty pro tolik kol jednání a úprav, kolik jich bude potřebných pro dosažení shody na obsahu vyjednávaného dokumentu mezi smluvními stranami takového dokumentu. Tyto právní služby budou zahrnovat také úpravy projednávaného dokumentu požadované Objednatelem.
- 5.8** Právní služby podle odstavců 5.5 a 5.6 této Smlouvy budou zahrnovat také upozornění Objednatele Manažerem na jakékoli odchylky od tržního standardu, rizika či případný rozpor návrhu Nájemní smlouvy s Analýzou potřeb, jakož i na případnou potřebu úpravy Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu v případě akceptace takového návrhu.
- 5.9** Manažer není oprávněn odeslat jakýkoli návrh jakéhokoli projednávaného dokumentu, jehož stranou má být Objednatel, bez předchozího schválení takového návrhu Objednatelem.
- 5.10** Dojde-li v rámci činnosti Manažera podle této Smlouvy ke zprostředkování příležitosti k uzavření Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy, není povinností Objednatele Heads of Terms nebo Nájemní smlouvu uzavřít. Objednatel je oprávněn kdykoli v průběhu jednání o Heads of Terms nebo Nájemní smlouvě ukončit jednání s druhou stranou, a to až do okamžiku podpisu příslušného dokumentu. Své rozhodnutí Objednatel přiměřeně odůvodní, pokud tak uzná za vhodné.
- 5.11** Pokud Objednatel postupuje podle odstavce 5.10 této Smlouvy, Manažer nemá nárok na úhradu jakékoli části Odměny za zprostředkování Nájemní smlouvy uvedené v odstavci 5.10 této Smlouvy, kompenzace, náhrady škody ani na úhradu nákladů vzniklých Manažerovi v souvislosti

se zprostředkováním příležitosti uzavření takové Nájemní smlouvy, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.

- 5.12** Pokud Objednatel rozhodne, že mu v příslušném Městě nevyhovuje žádný z navrhovaných prostor, nebo z jakéhokoli jiného důvodu nedojde v přiměřené době (nejpozději však do 2 měsíců od prezentace prostor pro příslušné Město) k uzavření Heads of Terms na některé prostory v některém Městě, nebo pokud v době platnosti Heads of Terms z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření příslušné nájemní smlouvy, Zprostředkovatel bude opakovat postup podle odstavce 5.3 této Smlouvy, a to i opakovaně, vždy do 10 Pracovních dnů od uplynutí této lhůty. V tomto druhém a případných dalších kolech prezentací prostor v příslušném Městě Manažer bude představovat alespoň jeden prostor odpovídající Analýze potřeb. Z tohoto druhého a případných dalších kol jsou vyloučeny prostory, které již byly prezentovány v předchozích kolech prezentací, nebo které se nachází ve stejné budově, jako dříve prezentované prostory.
- 5.13** Manažer se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby našel vhodné prostory odpovídající Analýze potřeb. V případě, že ani při vynaložení odborné péče a maximálního úsilí nebude možné najít takové prostory v požadovaném počtu, je Manažer oprávněn při plnění povinností podle odstavců 5.3 a 5.12 této Smlouvy zařadit mezi prezentované prostory i takové prostory, které neodpovídají zcela Analýze potřeb. Na toto je však Manažer povinen v rámci prezentace takových prostor výslovně upozornit a uvést odchylky od Analýzy potřeb, včetně všech souvisejících negativních dopadů na Objednatele.
- 5.14** V případě uzavření jakékoli Nájemní smlouvy je Manažer povinen se s jejím obsahem bezodkladně detailně seznámit.
- 5.15** Pokud z jakékoli uzavřené Nájemní smlouvy bude vyplývat nutnost úpravy Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu a/nebo Studie, je Manažer povinen navrhnout odpovídající změnu Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu a/nebo Studie do 10 dnů od účinnosti příslušné Nájemní smlouvy. V takovém případě se na schvalování návrhu takové změny analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.4 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout takový návrh odsouhlasit také v případě, že Manažer Objednatele v rozporu s odstavcem 5.8 této Smlouvy na potřebu takové změny předem neupozornil.
- 5.16** Práva a povinnosti Stran podle tohoto článku 5 se vztahují na prostory a Nájemní smlouvy ve všech Městech, přičemž ohledně každého Města bude postupováno samostatně.

## **6. STUDIE VYBAVENÍ**

- 6.1** Manažer v souladu s Harmonogramem, Postupovým manuálem a příslušnou Nájemní smlouvou (v případě rozporu mezi těmito dokumenty se aplikuje dokument nejpřísnější pro Manažera) předloží Objednateli návrh Studie. V případě, že v době předložení návrhu Studie Objednateli nebude uzavřena Nájemní smlouva, bude návrh Studie vycházet z aktuálního návrhu Nájemní smlouvy, s přihlédnutím k případným požadavkům Objednatele na úpravy tohoto návrhu Nájemní smlouvy.
- 6.2** Studie bude mít náležitosti architektonické studie detailněji popsané v Postupovém manuálu a bude obsahovat zejména kompletní řešení Vybavení příslušných Nových prostor, včetně technické zprávy řešení Vybavení, materiálového řešení, rozpočtu a časového harmonogramu pořízení, dodávky a instalace Vybavení. Studie bude vyhotovena pro jednotlivé Nové prostory samostatně. Studie musí být v souladu s touto Smlouvou, Harmonogramem, Postupovým manuálem, Analýzou potřeb, příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele, a v úrovni minimálně obvyklého tržního standardu pro tento typ výstupů na úrovni subjektů typu Manažera.
- 6.3** Studie bude zahrnovat kompletní Vybavení příslušných Nových prostor, tedy jak Práce nájemce, tak i Práce pronajímatele. Konkrétní rozdělení Vybavení na Práce pronajímatele a Práce nájemce bude definovat Nájemní smlouva.
- 6.4** Manažer vyhotoví návrh Studie zejména na základě Analýzy potřeb a pokynů Objednatele.

- 6.5** Na schvalování návrhu Studie Objednatel se analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.4 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout návrh Studie odsouhlasit, pokud bude v rozporu s odstavcem 6.2 této Smlouvy.
- 6.6** Manažer zajistí schválení Studie Pronajímatelem.
- 6.7** Manažer bude vykonávat své povinnosti podle tohoto článku 6 této Smlouvy tak, aby Studie byla dokončena a odsouhlasena Objednatel v souladu s Harmonogramem, vždy však nejpozději tak, aby její absence nezpůsobila porušení jakékoli povinnosti Objednatele podle příslušné Nájemní smlouvy.
- 6.8** Práva a povinnosti Stran podle tohoto článku 6 se vztahují na všechna Vybavení všech Nových prostor ve všech Městech, přičemž ohledně každého Vybavení v každých Nových prostorech bude postupováno samostatně.

## **7. ZAJIŠTĚNÍ PRACÍ NÁJEMCE, PŘEDÁNÍ NOVÝCH PROSTOR**

- 7.1** Manažer se zavazuje vystupovat jako organizátor a odborně způsobilá osoba v rámci administrace výběrového řízení (postupem mimo ZZVZ, dle interních pravidel Objednatele) nebo zadávacího řízení (postupem dle ZZVZ) pro Práce nájemce. Výběrové či zadávací řízení pro Zadání Prací nájemce Manažer provede pro každé Práce nájemce v každých Nových prostorech samostatně, ledaže s ohledem na okolnosti a podmínky ZZVZ bude vhodné a možné postupovat jinak a Objednatel na návrh Manažera s tímto postupem nevyjádří nesouhlas.
- 7.2** Manažer zajistí komplexní administraci výběrových či zadávacích řízení pro Zadání Prací nájemce pro všechny Nové prostory.
- 7.3** Manažer na vlastní náklady vyhotoví veškeré podklady potřebné pro administraci Zadání Prací nájemce, včetně kompletní zadávací dokumentace (soupisu zadávacích podmínek) a případné projektové dokumentace, pokud bude potřeba. Manažer při návrhu zadávacích podmínek a postupu při Zadání Prací nájemce zohlední a navrhne vhodná kritéria odpovědného zadávání a inovací a zajistí jejich promítnutí v rámci plnění. To se týká zejména podmínek na typ materiálů, životnost, opravitelnost výrobků, ekologickou a sociální stránku procesů a životních nákladů spojených s jednotlivými dodávkami a pracemi.
- 7.4** Podklady potřebné pro administraci Zadání Prací nájemce musí být v souladu s touto Smlouvou, Harmonogramem, Postupovým manuálem, příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele, jakož i se ZZVZ respektive jeho zásadami (v případě zakázek malého rozsahu).
- 7.5** Zadání Prací nájemce, která bude třeba provést v režimu ZZVZ, budou provedena jako otevřená řízení, pokud Objednatel s ohledem na okolnosti a podmínky navrhované Manažerem nebude v odůvodněných případech požadovat jinak.
- 7.6** Veškeré podklady a dokumenty připravené Manažerem v souvislosti s administrací Zadání Prací nájemce podléhají předchozímu schválení Objednatel. Na schvalování těchto podkladů a dokumentů Objednatel se analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.4 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout návrh kteréhokoli z těchto podkladů a dokumentů odsouhlasit, pokud bude v rozporu s odstavcem 7.4 této Smlouvy.
- 7.7** Manažer na vlastní odpovědnost a náklady bude vykonávat autorský a technický dozor při realizaci Prací nájemce a zajistí autorský dohled.
- 7.8** Manažer je povinen zajistit řádné a včasné plnění povinností Objednatele z příslušné Nájemní smlouvy týkajících se poskytování Pronajímateli podkladů, dokumentů, informací a součinnosti ve vztahu k Vybavení, zejména pro jeho specifikaci, schvalování a povolování (včetně stavebního povolení a povolení užívání pro vybavení a/nebo Nové prostory). Veškeré tyto podklady, dokumenty a informace připraví Manažer na své náklady. Poskytnutí jakýchkoli takových podkladů, dokumentů a informací Pronajímateli je podmíněno jejich předchozím schválením Objednatel.

- 7.9** Manažer zajistí koordinaci předání a převzetí Nových prostor pro zahájení realizace Prací nájemce. V rámci této koordinace zajistí prohlídku Nových prostor a identifikuje případné nedostatky Nových prostor bránících realizaci Prací nájemce a bude koordinovat další postup v souladu s příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele.
- 7.10** Manažer zajistí koordinaci předání a převzetí Nových prostor pro zahájení jejich užívání Objednatelem. V rámci této koordinace zajistí prohlídku Nových prostor a identifikuje případné vady a nedodělky Nových prostor, včetně Prací pronajimatele, a určí termín pro jejich odstranění. Manažer posoudí, zda konkrétní vada nebo nedodělek je důvodem pro odmítnutí převzetí Nových prostor Objednatelem podle Nájemní smlouvy, nebo zda není jiný důvod pro odmítnutí Nových prostor Objednatelem, a bude koordinovat další postup (včetně odstranění všech vad a nedodělků) v souladu s příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele.
- 7.11** Manažer bude vykonávat své povinnosti podle tohoto článku 7 této Smlouvy tak, aby Práce nájemce byly dokončeny v souladu s Harmonogramem, vždy však nejpozději v den zahájení nájmu příslušných Nových prostor.
- 7.12** Práva a povinnosti Stran podle tohoto článku 7 se vztahují na všechny Práce nájemce ve všech Nových prostorech, přičemž ohledně každých Prací nájemce v každých Nových prostorech bude postupováno samostatně, pokud Objednatel výslovně neurčí jinak.

## **8. STĚHOVÁNÍ, LIKVIDACE INVENTÁŘE K LIKVIDACI, PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ A PRONAJATÝCH PROSTOR**

- 8.1** Manažer v termínech podle Harmonogramu a způsobem podle Postupového manuálu zajistí Stěhování z Nemovitostí a Pronajatých prostor do Nových prostor tak, že:
- (a) Nemovitost Florenc a Pronajaté prostory budou společně přestěhovány do Nových prostor v Praze;
  - (b) Nemovitost Brno bude přestěhována do Nových prostor v Brně;
  - (c) Nemovitost Plzeň bude přestěhována do Nových prostor v Plzni;
  - (d) Nemovitost Ostrava bude přestěhována do Nových prostor v Ostravě; a
  - (e) Nemovitost Hradec Králové bude přestěhována do Nových prostor v Hradci Králové.
- 8.2** Manažer zajistí Stěhování tak, aby:
- (a) byl co nejvíce minimalizován jakýkoli negativní dopad procesu Stěhování na činnost Objednatele a jeho Pracovníků;
  - (b) proces Stěhování do příslušných Nových prostor byl dokončen nejpozději do 10 dnů od zahájení nájmu podle Nájemní smlouvy na příslušné Nové prostory.
- 8.3** V rámci Stěhování bude do příslušných Nových prostor přemístěno Stávající vybavení, tj. nikoli movité věci určené Objednatelem podle odstavce 8.4 této Smlouvy.
- 8.4** Objednatel na výzvu Manažera před zahájením Stěhování příslušných prostor písemně určí majetek, vybavení, inventář, dokumenty a ostatní předměty a movité věci nacházející se v přestěhovávané Nemovitosti nebo Pronajatých prostorech, které nemají být přemístěny do Nových prostor. Objednatel zároveň určí, zda tyto movité věci mají být ponechány v přestěhovávané Nemovitosti nebo zda se jedná o Inventář k likvidaci.
- 8.5** Stěhování především zahrnuje odbornou demontáž a montáž veškerého Stávajícího vybavení, případné odpojení Stávajícího vybavení od elektrické či jiné sítě, zajištění ochrany Stávajícího vybavení při převozu (např. bublinkové folie, palety apod.), nakládku a převoz Stávajícího vybavení příslušné Nemovitosti nebo Pronajatých prostor do Nových prostor a jeho vyložení a umístění Postupového manuálu a podle pokynů Objednatele.

- 8.6** Manažer na své náklady zajistí službu Stěhování, a to co množství a druhu přepravních dopravních a manipulačních prostředků v dostatečném rozsahu a kvalitě tak jak odpovídá významu Projektu a postavení Objednatele, a zároveň bylo v souladu s environmentálními požadavky odpovědného zadávání, které vyplývají ze současných možností dostupných na trhu. Manažer potvrzuje, že náklady na službu Stěhování zahrnuté v Odměně C jsou v tomto ohledu kalkulovány dostatečně.
- 8.7** Manažer bude dodržovat maximální šetrnost při Stěhování, zejména proti oděru či jinému poškození podlah, zdí a jiných předmětů ve všech Nemovitostech, Pronajatých prostorech a Nových prostorech, ve kterých bude Stěhování probíhat, jakož i šetrnost ve vztahu k životnímu prostředí (zejména účelné využití a minimalizace jednorázového materiálu a jeho recyklace). Při Stěhování Stávajícího vybavení se Manažer zavazuje dodržovat všechna doporučení a omezení při manipulaci stanovená výrobcem Stávajícího vybavení.
- 8.8** Manažer se zavazuje zajistit ochranu Stávajícího vybavení proti poškození, zničení nebo ztrátě i způsobem, který nebyl Objednatelem výslovně požadován, pokud to bude podle jeho odborných zkušeností vhodné či nutné. Manažer se zavazuje provést rovněž další úkony, výslovně neuvedené v této Smlouvě, které podle svých zkušeností považuje za potřebné pro zamezení vzniku škod na Stávajícím vybavení při Stěhování (např. zajištění dvířek u nábytku, uložení výpočetní techniky do zvláštních beden, zajištění předmětů proti posunutí ve stěhovacích vozech apod.). I ve vztahu k tomuto bodu platí závazek Manažera zajistit šetrnost ve vztahu k životnímu prostředí (zejména účelné využití a minimalizace jednorázového obalového materiálu a jeho recyklace).
- 8.9** Objednatel vypracuje před zahájením Stěhování seznam veškerého Stávajícího vybavení, které bude stěhováno, a tento seznam předá Manažerovi před započítáním Stěhování. Pracovníci Manažera jsou povinni před započítáním Stěhování potvrdit každou stranu takového seznamu. Zjistí-li se při předávání Stávajícího vybavení v Nových prostorech, že chybí kterékoliv Stávající Vybavení uvedené na seznamu, má se za to, že jeho ztrátu způsobil Manažer.
- 8.10** Nebezpečí újmy na Stávajícím vybavení nese Manažer, a to od okamžiku zahájení Stěhování, až do protokolárního předání Stěhovaného vybavení pověřenému Pracovníkovi Objednatele v Nových prostorech.
- 8.11** V rámci procesu Stěhování Manažer vyklidí z příslušných Nemovitostí a/nebo Pronajatých prostor také Inventář k likvidaci a zajistí jeho likvidaci v souladu s platnými právními předpisy, zejména s předpisy týkajícími se nakládání s odpady, a v souladu se zájmem Objednatele na šetrném přístupu k životnímu prostředí. Manažer nemá nárok na kompenzaci jakýchkoliv nákladů vzniklých v souvislosti s provedením likvidace Inventáře k likvidaci. Tyto náklady jsou již zohledněny v Odměně.
- 8.12** Bezprostředně po dokončení Stěhování z Pronajatých prostor Manažer na své náklady zajistí, aby Pronajaté prostory byly uvedeny do stavu v souladu s nájemní smlouvou, jejímž předmětem je nájem Pronajatých prostor Objednatelem.
- 8.13** Po dokončení Stěhování z příslušné Nemovitosti a/nebo Pronajatých prostor Manažer bude provádět Správu takové Nemovitosti a/nebo Pronajatých prostor, a to až do jejího předání Kupujícímu, resp. pronajímateli Pronajatých prostor.

## **9. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE**

- 9.1** Manažer se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby Objednatel, jako prodávající, měl příležitost uzavřít s třetími osobami, jako kupujícími, Kupní smlouvy na všechny Nemovitosti v souladu s touto Smlouvou.
- 9.2** Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle tohoto článku 9 tak, aby všechny Kupní smlouvy byly uzavřeny v termínech podle Harmonogramu. Pro splnění těchto termínů se Manažer zavazuje vyvinout maximální úsilí.
- 9.3** Strany předpokládají, že k převodu vlastnického práva k příslušné Nemovitosti na Kupujícího dojde až po dokončení Stěhování takové Nemovitosti, pokud se Strany výslovně nedohodnou

jinak s ohledem na případnou ekonomickou výhodnost odchýlného ujednání.

- 9.4** Povinnost Manažera podle odstavce 9.1 zahrnuje také povinnost učinit všechny úkony potřebné nebo vhodné pro vytvoření uvedené příležitosti, zejména:
- (a) sestavení nabídky, prezentace a propagačních materiálů prodeje Nemovitostí;
  - (b) oslovení třetích stran v evidenci Manažera s nabídkou prodeje Nemovitostí, a dalších třetích stran identifikovaných pro tento účel Manažerem nad rámec dosavadní evidence;
  - (c) zařazení Nemovitostí do katalogu nemovitostí minimálně na internetových stránkách Manažera;
  - (d) umístění prezentace Nemovitostí na vybraných inzertních plochách v okolí Nemovitostí;
  - (e) prezentaci Nemovitostí ve vlastních tiskovinách Manažera a/nebo inzerci prodeje Nemovitostí v regionálním nebo celostátním tisku a časopisech;
  - (f) kontinuální prezentaci Nemovitostí prostřednictvím internetových realitních portálů,
  - (g) prezentování zájemcům o kteroukoli z Nemovitostí detailní nabídku Nemovitostí; a
  - (h) organizaci prohlídek Nemovitostí se zájemci o koupi Nemovitostí v termínech předem dohodnutých s Objednatelem.
- 9.5** Manažer bude organizovat právní a technickou prověrku Nemovitostí na straně Objednatele jako prodávajícího, zejména bude organizovat virtuální dataroomy podle požadavků zájemců, komunikovat se zájemci ohledně jejich požadavků na dokumenty a informace pro provedení prověrek Nemovitostí a zajišťovat potřebné dokumenty a informace od Objednatele nebo z veřejných zdrojů.
- 9.6** Pokud kterýkoli zájemce o kteroukoli Nemovitost bude mít zájem zahájit jednání s Objednatelem o uzavření Kupní smlouvy, Manažer zajistí, aby takový zájemce předložil návrh Letter of Intent. Manažer bezprostředně poté vyhotoví a provede prezentaci pro management Objednatele takového zájemce, zejména jeho schopnosti splnit jeho povinnosti z případné Kupní smlouvy, a nabídky zájemce, zejména podle jeho návrhu Letter of Intent. Manažer v této prezentaci výslovně uvede, zda nabídka je zcela v souladu s Požadavky na KS či nikoli. Pokud nabídka nebude zcela v souladu s Požadavky na KS, Manažer v prezentaci výslovně uvede veškeré odchylky takové nabídky od Požadavků na KS, včetně všech souvisejících negativních dopadů na Objednatele.
- 9.7** Objednatel na základě podkladů a informací obdržných od Manažera podle odstavce 9.6 určí další postup ohledně prezentované nabídky, přičemž se může rozhodnout, že takovou nabídku nevyužije a nebude s takovým zájemcem jednat o uzavření Letter of Intent, nebo že Letter of Intent akceptuje ve znění navrženém zájemcem, nebo že o obsahu Letter of Intent bude se zájemcem dále jednat. Objednatel je oprávněn určit kterýkoli z těchto postupů bez ohledu na to, zda nabídka splňuje Požadavky na KS či nikoli.
- 9.8** Pokud Objednatel oznámí Manažerovi, že se zájemcem má zájem uzavřít nebo jednat o uzavření Letter of Intent, Manažer poskytne Objednateli odborné právní služby spočívající v revizi, úpravě a vyjednání obsahu Letter of Intent.
- 9.9** V případě uzavření Letter of Intent a následného jednání o návrhu Kupní smlouvy Manažer poskytne Objednateli odborné právní služby spočívající v revizi, úpravě a vyjednání obsahu Kupní smlouvy, včetně účasti na jednáních o návrhu Kupní smlouvy.
- 9.10** Právní služby podle odstavců 9.8 a 9.9 této Smlouvy budou poskytnuty pro tolik kol jednání a úprav, kolik jich bude potřebných pro dosažení shody na obsahu vyjednávaného dokumentu mezi smluvními stranami takového dokumentu. Tyto právní služby budou zahrnovat také úpravy projednávaného dokumentu požadované Objednatelem.
- 9.11** Právní služby podle odstavců 9.8 a 9.9 této Smlouvy budou zahrnovat také upozornění Objednatele Manažerem na případný rozpor návrhu Letter of Intent nebo Kupní smlouvy s Požadavky na KS a na případnou potřebu úpravy Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu

v případě akceptace takového návrhu.

- 9.12** Manažer není oprávněn odeslat jakýkoli návrh jakéhokoli projednávaného dokumentu, jehož stranou má být Objednatel, bez předchozího schválení takového návrhu Objednatелеm.
- 9.13** Dojde-li v rámci činnosti Manažera podle této Smlouvy ke zprostředkování příležitosti Objednatele k uzavření kteréhokoli Letter of Intent nebo Kupní smlouvy, není povinností Objednatele Letter of Intent nebo Kupní smlouvu uzavřít. Objednatel je oprávněna kdykoli v průběhu jednání o Letter of Intent nebo Kupní smlouvě ukončit jednání s Kupujícím, a to až do okamžiku podpisu Kupní smlouvy.
- 9.14** Pokud Objednatel postupuje podle odstavce 9.13 této Smlouvy, Manažer nemá nárok na úhradu jakékoli části Odměny za zprostředkování Kupní smlouvy uvedené v odstavci 9.13 této Smlouvy, kompenzace, náhrady škody ani na úhradu nákladů vzniklých Manažerovi v souvislosti se zprostředkováním příležitosti uzavření takové Kupní smlouvy, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.
- 9.15** V případě uzavření jakékoli Kupní smlouvy je Manažer povinen se s jejím obsahem bezodkladně detailně seznámit.
- 9.16** Pokud z jakékoli uzavřené Kupní smlouvy bude vyplývat nutnost úpravy Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu, je Manažer povinen navrhnout odpovídající změnu Harmonogramu a/nebo Postupového manuálu do 10 dnů od účinnosti příslušné Kupní smlouvy. V takovém případě se na schvalování návrhu takové změny analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.4 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout takový návrh odsouhlasit také v případě, že Manažer Objednatele v rozporu s odstavcem 9.11 této Smlouvy na potřebu takové změny předem neupozornil.
- 9.17** Manažer bude zastupovat Objednatele při předání Nemovitosti Kupujícím.
- 9.18** V rámci předání Nemovitosti Kupujícím Manažer poskytne Objednateli komplexní podporu a asistenci v souvislosti s převodem nebo ukončením smluv o dodávkách energií a médií do Nemovitosti a servisních smluv týkajících se Nemovitosti.
- 9.19** Práva a povinnosti Stran podle tohoto článku 9 se vztahují na všechny Nemovitosti, přičemž ohledně každé Nemovitosti bude postupováno samostatně.

## **10. DOBA PLNĚNÍ**

- 10.1** Manažer je povinen zahájit práce na plnění této Smlouvy bezprostředně po nabytí účinnosti Smlouvy.
- 10.2** Manažer se zavazuje postupovat podle Harmonogramu a plnit své povinnosti podle této Smlouvy v termínech stanovených v Harmonogramu.
- 10.3** Kdykoliv vznikne podle této Smlouvy Manažerovi nárok na prodloužení kteréhokoli termínu podle Harmonogramu z důvodu prodlení Objednatele, porušení povinností na straně Objednatele, Vyšší moci nebo jiné právní skutečnosti, pak není-li výslovně stanoveno jinak, prodlužují se dotčené termíny vždy jen o minimální objektivně nezbytnou a s odbornou péčí dosažitelnou dobu k dosažení příslušného termínu za změněných podmínek. Manažer tedy nemá nárok na mechanický posun termínu podle Harmonogramu o počet dní, kdy skutečnosti dle předchozí věty trvají, ale pouze na takový posun, který odpovídá shora uvedené minimální době. Manažer je povinen Objednateli tuto dobu prokázat a doložit příslušnými dokumenty.
- 10.4** Manažer se zavazuje upozornit Objednatele na jakoukoliv událost, negativní trend nebo hrozící Vyšší moc, které by mohly způsobit zpoždění splnění kteréhokoli termínu podle Harmonogramu, nejpozději do 10 dní ode dne, kdy takové okolnosti mohly být zjištěny osobou jednající s odbornou péčí. Pokud tak neučiní, odpovídá Manažer za veškerou škodu či jinou újmu.

## **11. ODMĚNA**

- 11.1** Manažerovi vzniká nárok na Odměnu, resp. její jednotlivou část za jednotlivá dílčí plnění podle

této Smlouvy, ve výši a za podmínek stanovených v tomto článku 11 této Smlouvy.

**11.2** Objednatel zaplatí Manažerovi Odměnu za provádění činností podle této Smlouvy stanovenou podle nabídky Manažera podané v Zadávacím řízení.

**11.3** Odměna se skládá z:

- (a) odměny za zprostředkování Nájemních smluv („**Část Odměny A**“), která se skládá z odměn za zprostředkování jednotlivých Nájemních smluv v jednotlivých Městech;
- (b) odměny za Studii a koordinaci Vybavení („**Část Odměny B**“), která se skládá z odměn za Studii a koordinaci Vybavení v jednotlivých Nových prostorech;
- (c) odměny za Stěhování, koordinaci a správu („**Část Odměny C**“), která se skládá z odměn za Stěhování, koordinaci a správu v jednotlivých Městech; a
- (d) odměny za zprostředkování Kupních smluv („**Část Odměny D**“), která se skládá z odměn za zprostředkování jednotlivých Kupních smluv v jednotlivých Městech.

**11.4** Výše jednotlivých částí Odměn jsou určeny následujícím způsobem:

<b>A.</b>	<b>Zprostředkování pronájmu</b>	<b>Počet měsíčních nájmu</b>
A.1	Nové prostory v Praze	1,4
A.2	Nové prostory v Brně	1,4
A.3	Nové prostory v Ostravě	1,4
A.4	Nové prostory v Plzni	1,4
A.5	Nové prostory v Hradci Králové	1,4
<b>B.</b>	<b>Studie a koordinace Vybavení</b>	<b>Výše části Odměny</b>
B.1	Praha	1 448 000 ,- Kč
B.2	Brno	212 500 ,- Kč
B.3	Ostrava	212 500 ,- Kč
B.4	Plzeň	212 500 ,- Kč
B.5	Hradec Králové	212 500 ,- Kč
<b>C.</b>	<b>Stěhování, koordinace a Správa</b>	<b>Výše části Odměny</b>
C.1	Praha	483 000 ,- Kč
C.2	Brno	111 300 ,- Kč
C.3	Ostrava	157 500 ,- Kč
C.4	Plzeň	94 500 ,- Kč
C.5	Hradec Králové	94 500 ,- Kč
<b>D.</b>	<b>Zprostředkování prodeje</b>	<b>Základní procentní sazba</b>

D.1	Nemovitost Florenc	0,65 %
D.2	Nemovitost Brno	1,95 %
D.3	Nemovitost Ostrava	1,95 %
D.4	Nemovitost Plzeň	1,95 %
D.5	Nemovitost Hradec Králové	1,95 %

- 11.5** Výše Části Odměny A za zprostředkování konkrétní Nájemní smlouvy bude určena podle výše měsíčního nájemného, které bude Objednatel povinen uhradit za příslušné Nové prostory podle příslušné Nájemní smlouvy. Pro účely výpočtu Odměny podle této Smlouvy bude měsíční nájemné určeno jako tzv. „*effective rent*“, které bude vypočteno podle následujícího vzorce:

$$\{(MN * ZDN) - [(MN * RFP) + Inc]\} / ZDN$$

kde:

„**MN**“ znamená základní měsíční nájemné uvedené v Nájemní smlouvě, bez zohlednění inflace, slev a případného navýšení v důsledku realizace jakéhokoli Vybavení nebo jeho části Pronajímatelem;

„**ZDN**“ znamená počet měsíců základní doby nájmu uvedené v Nájemní smlouvě, bez zohlednění případného práva na jednostranné ukončení kterékoli strany („*break option*“) nebo na prodloužení doby nájmu („*extension*“);

„**RFP**“ znamená počet měsíců po zahájení nájmu, ve kterých Objednatel není povinen hradit žádné nájemné (tzv. „*rent free period*“); a

„**Inc**“ znamená částku odpovídající výši příspěvku Pronajímatele na Vybavení.

- 11.6** Výše Části Odměny B a Části Odměny C jsou určeny konkrétní částkou, přičemž výše těchto částek jsou pevné a nejvýše přípustné a nemohou být měněny, přičemž se zejména nijak nenavysílají s ohledem na inflaci, pohyby měnových kursů, pohyby cen na trhu a další ekonomické změny. Manažer prohlašuje, že v těchto částkách zohlednil veškerá převzatá rizika a vlivy, o kterých lze v průběhu plnění této Smlouvy uvažovat, jakož i přiměřený zisk.
- 11.7** Výše příslušné Části Odměny D za zprostředkování konkrétní Kupní smlouvy bude určena podle výše Kupní ceny podle takové Kupní smlouvy. Část Odměny za zprostředkování konkrétní Kupní smlouvy bude odpovídat součtu následujících částek:
- částky ve výši 100 % Základní procentní sazby z části Kupní ceny od 0,- Kč až do 120% Minimální kupní ceny; a
  - částky ve výši [110] % Základní procentní sazby z části Kupní ceny od 120% Minimální kupní ceny +1,- Kč do 140% Minimální kupní ceny; a
  - částky ve výši 120 % Základní procentní sazby z části Kupní ceny od 140% Minimální kupní ceny +1,- Kč do 160% Minimální kupní ceny; a
  - částky ve výši 130 % Základní procentní sazby z části Kupní ceny od 160% Minimální kupní ceny +1,- Kč do 180% Minimální kupní ceny; a
  - částky ve výši 140 % Základní procentní sazby z části Kupní ceny nad 180% Minimální kupní ceny +1,- Kč.
- 11.8** K Odměně a každé její části se připočte příslušná daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů.
- 11.9** V Odměně (její příslušné části) je již zahrnuta náhrada veškerých nákladů (výdajů), které budou Manažerem vynaloženy v souvislosti s plněním povinností podle této Smlouvy, a Manažer není

oprávněn po Objednateli úhradu takových nákladů požadovat.

**11.10** Nárok na Část Odměny A bude Manažerovi vznikat po jednotlivých částech, tj. za každou Nájemní smlouvu samostatně. Manažerovi vzniká nárok na příslušnou část Části Odměny A za zprostředkování Nájemní smlouvy na příslušné Nové prostory po splnění všech následujících podmínek:

- (a) uzavření a nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na příslušné Nové prostory; a
- (b) převzetí příslušných Nových prostor Objednatelem k užívání; a
- (c) dokončení procesu Stěhování do příslušných Nových prostor.

**11.11** Nárok na Část Odměny B bude Manažerovi vznikat po jednotlivých částech, tj. za Studii a koordinaci Vybavení pro jednotlivé Nové prostory samostatně. Manažerovi vzniká nárok na příslušnou část Části Odměny B za Studii a koordinaci Vybavení pro příslušné Nové prostory po splnění všech následujících podmínek:

- (a) uzavření a nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na příslušné Nové prostory; a
- (b) převzetí příslušných Nových prostor Objednatelem k užívání; a
- (c) dokončení procesu Stěhování do příslušných Nových prostor.

**11.12** Nárok na Část Odměny C bude Manažerovi vznikat po jednotlivých částech, tj. za Stěhování, koordinaci a Správu v jednotlivých Městech samostatně. Manažerovi vzniká nárok na příslušnou část Části Odměny C za Stěhování, koordinaci a Správu v příslušném Městě po splnění všech následujících podmínek:

- (a) uzavření a nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na příslušné Nové prostory; a
- (b) převzetí příslušných Nových prostor Objednatelem k užívání; a
- (c) dokončení procesu Stěhování do příslušných Nových prostor; a
- (d) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost v příslušném Městě; a
- (e) připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti v příslušném Městě na účet Objednatele; a
- (f) předání Nemovitosti v příslušném městě Kupujícímu.

Nárok na Část Odměny C ve vztahu k Praze vznikne po splnění všech výše uvedených podmínek pro Prahu a po předání Pronajatých prostor pronajimateli.

**11.13** Nárok na Část Odměny D bude Manažerovi vznikat po jednotlivých částech, tj. za zprostředkování prodeje příslušné Nemovitosti samostatně.

**11.14** Manažerovi vzniká nárok na příslušnou část Části Odměny D za zprostředkování prodeje Nemovitosti Florenc následujícím způsobem:

- (a) Nárok na úhradu částky odpovídající 1/3 této odměny Manažerovi vzniká po splnění všech následujících podmínek:
  - (i) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost Florenc; a
  - (ii) připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti Florenc na účet Objednatele.
- (b) Nárok na úhradu částky odpovídající další 1/3 této odměny Manažerovi vzniká po splnění všech následujících podmínek:
  - (i) splnění podmínek pro vznik nároku na část této odměny podle písmene (a) tohoto odstavce 11.14; a
  - (ii) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost Brno a připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti Brno na účet Objednatele; a
  - (iii) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost Plzeň a připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti Plzeň na účet Objednatele; a

- (iv) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost Ostrava a připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti Ostrava na účet Objednatele; a
  - (v) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na Nemovitost Hradec Králové a připsání Kupní ceny za prodej Nemovitosti Hradec Králové na účet Objednatele; a
  - (vi) předání všech Nemovitostí.Kupujícím; a
  - (vii) předání Pronajatých prostor pronajímateli.
- (c) Nárok na úhradu částky odpovídající zbývajícím 1/3 této odměny Manažerovi vzniká po splnění všech následujících podmínek:
- (i) splnění podmínek pro vznik nároku na části této odměny podle písmene (a) tohoto odstavce 11.14; a
  - (ii) uzavření a nabytí účinnosti všech Nájemních smluv na všechny Nové prostory; a
  - (iii) převzetí všech Nových prostor Objednatelem k užívání; a
  - (iv) dokončení procesu Stěhování do všech Nových prostor.

**11.15** Manažerovi vzniká nárok na příslušnou část Části Odměny D za zprostředkování prodeje příslušné Nemovitosti (kromě zprostředkování prodeje Nemovitosti Florenc) po splnění všech následujících podmínek:

- (a) uzavření a nabytí účinnosti Kupní smlouvy na příslušnou Nemovitost; a
- (b) připsání Kupní ceny za prodej příslušné Nemovitosti na účet Objednatele.

**11.16** Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že nárok na Odměnu ani žádnou její část Manažerovi nevzniká již obstaráním příležitosti Objednatele uzavřít kteroukoli Kupní smlouvu, Nájemní smlouvu nebo jakoukoli jinou smlouvu. Nárok na Odměnu (resp. její část) Manažerovi nevznikne, dokud nebudou splněny podmínky pro jeho vznik stanovené v tomto článku 11 této Smlouvy.

**11.17** Objednatel ve smyslu § 2454 Občanského zákoníku uhradí Manažerovi Odměnu, resp. její příslušnou část, i v případě, že budou splněny podmínky pro vznik nároku Manažera na Odměnu, resp. její příslušnou část, podle této Smlouvy až po zániku této Smlouvy, a to za předpokladu, že tyto podmínky budou prokazatelně splněny (i) na základě činnosti Manažera; a (ii) nejpozději do 3 měsíců od zániku této Smlouvy.

## **12. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

**12.1** Odměna bude Objednatelem Manažerovi hrazena po jednotlivých částech, vždy po splnění podmínek pro vznik nároku na úhradu příslušné části Odměny.

**12.2** Úhrada každé části Odměny bude Objednatelem provedena na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Manažerem za příslušné činnosti provedené podle této Smlouvy.

**12.3** Manažer je oprávněn fakturu vystavit nejdříve po vzniku nároku na část Odměny, která je fakturována.

**12.4** Splatnost každé faktury podle této Smlouvy je pro Objednatele stanovena na 30 dnů od doručení faktury Objednateli. Manažer odešle fakturu Objednateli nejpozději 3 dny po vystavení faktury. Manažer je povinen doručit Objednateli fakturu způsobem a na adresu pro komunikaci s Objednatelem, stanovenou v článku 24 této Smlouvy.

**12.5** Účetní doklady (faktury) musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu požadované Závaznými předpisy, avšak výslovně vždy musí obsahovat následující údaje: označení Stran a jejich adresy, IČO, DIČ, údaj o tom, že Manažer je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky, označení této Smlouvy, označení poskytnutého plnění (jeho části), číslo faktury, den vystavení a lhůtu splatnosti faktury, datum zdanitelného plnění, označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který se má platit, fakturovanou částku, razítko a podpis oprávněné osoby.

- 12.6** Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje podle této Smlouvy, je Objednatel oprávněn ji vrátit ve lhůtě její splatnosti Manažerovi. V takovém případě nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené bezvadné faktury.
- 12.7** V případě prodlení kterékoliv Strany se zaplacením peněžitě částky vzniká oprávněné Straně nárok na úroky z prodlení ve výši podle Závazných předpisů za každý i započatý den prodlení.
- 12.8** Objednatel je oprávněn započíst jakékoliv své splatné pohledávky podle této Smlouvy vůči pohledávkám Manažera. Manažer je oprávněn započíst jakékoliv své splatné pohledávky podle této Smlouvy vůči pohledávkám Objednatele pouze po předchozím písemném souhlasu Objednatele.
- 12.9** Objednatel bude hradit přijaté faktury pouze na bankovní účet Manažera zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu ustanovení § 96 odst. 2 zákona o DPH. V případě, že Manažer nebude mít svůj bankovní účet tímto způsobem zveřejněn, uhradí Objednatel Manažerovi pouze základ daně, přičemž DPH uhradí Objednatel přímo místně a věcně příslušnému správci daně Manažera.
- 12.10** Manažer prohlašuje, že správce daně před uzavřením této Smlouvy nerozhodl, že Manažer je nespolehlivým plátcem ve smyslu ustanovení § 106a zákona o DPH. V případě, že správce daně rozhodne o tom, že Manažer je nespolehlivým plátcem, zavazuje se Manažer o tomto informovat Objednatele do 2 pracovních dní. Stane-li se Manažer nespolehlivým plátcem, uhradí Objednatel Manažerovi pouze základ daně, přičemž DPH bude Objednatelem uhrazena přímo místně a věcně příslušnému správci daně Manažera.

### **13. KOMPENZACE ZA NÁJEMNÍ SMLOUVU**

- 13.1** Bez ohledu na ustanovení odstavce 5.11 Manažerovi vznikne nárok na kompenzaci za využití práva Objednatele podle odstavce 5.10, pokud budou splněny všechny následující podmínky:
- (a) Objednatel využil právo podle odstavce 5.10 ohledně Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy, přestože jsou zcela v souladu s Analýzou potřeb; a
  - (b) Objednatel v souladu s odstavcem 5.4 potvrdil Manažerovi, že má zájem jednat o uzavření Heads of Terms, ohledně kterých využívá právo podle odstavce 5.10; a
  - (c) Objednatel využil práva podle odstavce 5.10 a k postupu podle tohoto ustanovení neměl podstatný důvod.
- 13.2** Za podstatný důvod uvedený v článku 13.1 písm. (c) se považuje zejména (nikoli však výlučně):
- (a) nedosažení shody Objednatele a Pronajímatele na textu Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy (včetně všech příloh) ani ve lhůtě 60 dnů od obdržení prvního návrhu Heads of Terms, resp. Nájemní smlouvy, Objednatelem; nebo
  - (b) nájem z jakéhokoli důvodu přestane být v souladu s Analýzou potřeb.
- 13.3** Pokud budou splněny podmínky podle odstavce 13.1, Objednatel uhradí Manažerovi kompenzaci vynaložených nákladů a vzniklé újmy v paušální výši odpovídající 10% z výše části Odměny A za takovou Nájemní smlouvu, která by Manažerovi náležela, kdyby taková Nájemní smlouva byla uzavřena a byly by splněny další podmínky pro vznik nároku na tuto část Odměny. Pro výpočet této kompenzace budou rozhodující parametry nájmu uvedené v posledním návrhu příslušných Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy Objednatele nebo v posledním návrhu Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy Pronajímatele akceptovaným Objednatelem (podle toho, co nastane později).
- 13.4** Pokud kdykoli v době trvání této Smlouvy vznikne Manažerovi nárok na část Části Odměny A za zprostředkování Nájemní smlouvy na stejné prostory, které měly být předmětem nájemní smlouvy, za kterou byla uhrazena kompenzace, bude kompenzace automaticky považována za úhradu části této odměny.

## **14. KOMPENZACE ZA KUPNÍ SMLOUVU**

- 14.1** Bez ohledu na ustanovení odstavce 9.14 Manažerovi vznikne nárok na kompenzaci za využití práva Objednatele podle odstavce 9.13, pokud budou splněny všechny následující podmínky:
- (a) Objednatel využil právo podle odstavce 9.13 ohledně Letter of Intent nebo Kupní smlouvy, která zcela splňovala Požadavky na KS; a
  - (b) Objednatel využil práva podle odstavce 9.13 a k postupu podle tohoto ustanovení neměl podstatný důvod.
- 14.2** Za podstatný důvod uvedený v článku 14.1 písm. (b) se považuje zejména (nikoli však výlučně):
- (a) nedosažení shody Objednatele a Kupujícího na textu Letter of Intent nebo Kupní smlouvy (nebo kterékoli smlouvy nebo dokumentu s ní souvisejícího, včetně všech příloh) ani ve lhůtě 60 dnů od obdržení prvního návrhu Letter of Intent, resp. Kupní smlouvy, Objednatelem; nebo
  - (b) transakce z jakéhokoli důvodu přestane splňovat Požadavky na KS.
- 14.3** Pokud budou splněny podmínky podle odstavce 14.1, Objednatel uhradí Manažerovi kompenzaci vynaložených nákladů a vzniklé újmy v paušální výši odpovídající 10% z výše části Odměny D za takovou Kupní smlouvu, která by Manažerovi náležela, kdyby taková Kupní smlouva byla uzavřena a byly by splněny další podmínky pro vznik nároku na tuto část Odměny. Pro výpočet této kompenzace budou rozhodující parametry transakce uvedené v posledním návrhu Kupní smlouvy Objednatele nebo v posledním návrhu Kupní smlouvy Kupujícího akceptovaným Objednatelem (podle toho, co nastane později).
- 14.4** Pokud kdykoli v době trvání této Smlouvy vznikne Manažerovi nárok na část Části Odměny D za zprostředkování Kupní smlouvy, za kterou byla uhrazena kompenzace, bude kompenzace automaticky považována za úhradu části této odměny.
- 14.5** Manažerovi vznikne nárok na kompenzaci podle tohoto článku 14 také v případě, že podle odstavce 9.7 Objednatel odmítne uzavřít Letter of Intent, přestože jsou splněny všechny Požadavky na KS. V takovém případě se analogicky aplikují ustanovení odstavců 14.3 a 14.4 této Smlouvy.

## **15. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN**

- 15.1** Manažer bere na vědomí, že předmětem této Smlouvy je kompletní zajištění celého Projektu. V rámci plnění této Smlouvy Manažer provede i takové činnosti, které nejsou výslovně uvedené v této Smlouvě, pokud jejich provedení je nezbytné pro řádné a včasné dokončení celého Projektu. Toto nebude důvodem pro navýšení Odměny ani žádné její části ani pro vznik jakékoli jiné platební povinnosti Objednatele.
- 15.2** Manažer není oprávněn bez písemného zmocnění Objednatelem činit jakákoli právní jednání, která by Objednatele jakkoli zavazovala, zejména podepisovat jménem Objednatele jakékoli smlouvy, včetně Heads of Terms, Nájemních smluv a Kupních smluv. Uzavření této Smlouvy nelze chápat jako udělení jakékoli plné moci.
- 15.3** Manažer bude průběžně Objednateli oznamovat všechny okolnosti, které zjistil při plnění povinností podle této Smlouvy a které mohou mít vliv na trvání pokynů Objednatele nebo mohou vyvolat jejich změnu, nebo mohou mít vliv na plnění této Smlouvy.
- 15.4** Manažer bude pravidelně, minimálně 1x za 14 dnů, vyrozumívat Objednatele o průběhu plnění svých povinností podle této Smlouvy. Manažer dále kdykoli na žádost Objednatele poskytne Objednateli veškeré informace o postupu plnění svých povinností podle této Smlouvy.
- 15.5** Manažer se zavazuje postupovat při plnění této Smlouvy vždy s vynaložením veškeré odborné péče a podle pokynů Objednatele a chránit dobré jméno a oprávněné zájmy Objednatele.
- 15.6** Manažer není oprávněn být při vykonávání zprostředkovatelské činnosti podle této Smlouvy činný také pro druhou stranu zprostředkovávané smlouvy.

- 15.7 Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle této Smlouvy v souladu s Harmonogramem a Postupovým manuálem.
- 15.8 Manažer prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy Manažerem má platná a účinná oprávnění k podnikatelské činnosti nutná pro výkon činností podle této Smlouvy a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily v plnění povinností podle této Smlouvy. Manažer se zavazuje zajistit pravdivost tohoto prohlášení po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 15.9 Manažer je povinen zajistit, že jeho Pracovníci a jiné osoby, které se budou na straně Manažera podílet na plnění této Smlouvy, budou při plnění dodržovat veškeré Závazné předpisy vztahující se k vykonávané činnosti a budou se řídit pokyny Objednatele.
- 15.10 Manažer bere na vědomí, že Objednatel vyžaduje při plnění předmětu Veřejné zakázky zajistit legální zaměstnávání, férové pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se na plnění Veřejné zakázky podílejí, vše podle aktuálně platné legislativy a best practice na trhu. Manažer je povinen zajistit splnění tohoto požadavku i u svých Poddodavatelů. Manažer splnění těchto podmínek čestně prohlásil již v průběhu Zadávacího řízení a zavazuje se tyto podmínky dodržovat po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 15.11 Schválením jakéhokoli dokumentu ze strany Objednatele Objednatel nepotvrzuje správnost nebo úplnost takového dokumentu ani nepřebírá jakoukoli odpovědnost za jeho správnost a úplnost. Schválení jakéhokoli dokumentu Objednatelem žádným způsobem neomezuje odpovědnost Manažera za správnost a úplnost takového dokumentu.

## 16. PODDODAVATELÉ

- 16.1 Poddodavatele, jejichž prostřednictvím Manažer prokazoval kvalifikaci ve Veřejné zakázce, je Manažer povinen využívat při plnění Smlouvy po celou dobu jejího trvání v rozsahu, v jakém jimi prokazoval kvalifikaci. Poddodavatele, jimiž Manažer prokazoval kvalifikaci ve Veřejné zakázce, lze vyměnit pouze s předchozím písemným souhlasem Objednatele, který může být dán výlučně za předpokladu, že tyto osoby budou nahrazeny osobami splňujícími kvalifikaci požadovanou ve Veřejné zakázce minimálně ve stejném rozsahu jako nahrazované osoby.
- 16.2 Manažer se zavazuje, že při poskytování plnění pro Objednatele budou všichni Poddodavatelé, které Manažer využívá k poskytnutí plnění podle Smlouvy, dodržovat veškeré požadavky vyplývající ze Smlouvy, včetně jejích příloh. Manažer odpovídá za to, že Poddodavatelé nebudou jednat v rozporu s touto Smlouvou.
- 16.3 Manažer plně odpovídá za řízení Poddodavatelů a dozor nad nimi. Poskytování části plnění Poddodavatelem nezburavuje Manažera žádných jeho povinností vůči Objednateli, zejména co se týče včasného a řádného plnění jeho povinností.

## 17. REALIZAČNÍ TÝM

- 17.1 Dodavatel se zavazuje plnit své povinnosti z této Smlouvy výlučně prostřednictvím členů Realizačního týmu uvedených v **Příloze 1** této Smlouvy. Klíčové pozice při plnění povinností Manažera z této Smlouvy, definované v **Příloze 1** této Smlouvy („**Klíčové pozice**“), musí být zastávány výlučně osobami, jež splňují minimální technické kvalifikační předpoklady kladené na příslušnou Klíčovou pozici podle Zadávací dokumentace („**Minimální kvalifikační předpoklady**“). Klíčové pozice musí být zároveň přednostně zastávány osobami, které prokázaly Minimální kvalifikační předpoklady v Zadávacím řízení („**Kvalifikované osoby**“), případně osobami, které je za podmínek podle této Smlouvy nahradí („**Náhradní Kvalifikované osoby**“).
- 17.2 V případě, že Dodavatel nominuje na Klíčovou pozici další osoby, jež neprokazovaly kvalifikaci v Zadávacím řízení, podmínkou pro zapojení každé takové osoby na plnění Smlouvy je předložení dokladů prokazujících splnění Minimálních kvalifikačních požadavků pro příslušnou Klíčovou pozici.
- 17.3 Činnosti, jež nejsou zahrnuty ve výčtu činností vymezených pro jednotlivé Klíčové pozice

v **Příloze 1** této Smlouvy, je Manažer oprávněn zajistit prostřednictvím osob uvedených v části „*Další členové Realizačního týmu*“ **Přílohy 1** této Smlouvy.

- 17.4** Každý člen Realizačního týmu na Klíčové pozici se bude na plnění povinností Manažera z této Smlouvy podílet v rozsahu a činnostmi pro tuto pozici stanovenými v **Příloze 1** této Smlouvy. Manažer se zavazuje zajistit, aby jeho povinnosti byly plněny přednostně Kvalifikovanými osobami, jejichž zkušenosti a praxe byly předmětem hodnocení podle Zadávací dokumentace, přičemž tyto Kvalifikované osoby se musí na plnění povinností Manažera podílet vždy osobně a minimálně v rozsahu činností definovaných pro příslušnou Klíčovou pozici v **Příloze 1** této Smlouvy. V případě, že kapacita Kvalifikovaných osob, jejichž zkušenosti a praxe byly předmětem hodnocení podle Zadávací dokumentace, bude prokazatelně kompletně vyčerpána na činnosti definované pro tuto pozici v **Příloze 1** této Smlouvy, je Dodavatel oprávněn na plnění svých povinností zapojit na jednotlivých Klíčových pozicích další osoby, jež splňují Minimální kvalifikační předpoklady kladené na dotčenou Klíčovou pozici v Realizačním týmu.
- 17.5** Manažer je povinen do dvou (2) týdnů od doručení písemné výzvy Objednateli potvrdit a doložit, že kterákoliv konkrétní osoba podílející se na plnění jeho povinností má kvalifikaci a odbornost nezbytnou k tomu, aby se na plnění takové povinnosti podílela, a aby byla povinnost plněna s řádnou a odbornou péčí.
- 17.6** Osoby na Klíčové pozici musí po celou dobu plnění povinností Manažera podle této Smlouvy udržovat v platnosti certifikaci, byla-li tato pro dotčenou Klíčovou pozici požadována v zadávacích podmínkách Veřejné zakázky. U každé Kvalifikované osoby, jejíž zkušenosti a praxe byly předmětem hodnocení podle Zadávací dokumentace („**Hodnocené zkušenosti**“), je v **Příloze 1** této Smlouvy uveden počet bodů odrážejících výši její odborné kvalifikace, v jaké tato Kvalifikovaná osoba svou odbornou kvalifikaci v rámci Hodnocených zkušeností převyšuje Minimální kvalifikační předpoklady podle toho, jak byla tato odbornost hodnocena v rámci Zadávacího řízení („**Hodnocené body**“). Hodnota nula (0) Hodnocených bodů znamená, že daná Kvalifikovaná osoba pro účely hodnocení v rámci zadávacího řízení na Veřejnou zakázku splnila pouze Minimální kvalifikační předpoklady.
- 17.7** Nebude-li se Kvalifikovaná osoba řádně podílet na plnění povinností Manažera v rozsahu stanoveném Smlouvou, např. v důsledku ukončení její spolupráce s Manažerem, nebo pokud spolupráci brání objektivně závažné překážky, s výjimkou překonatelných objektivně závažných překážek dle článku 17.14, je Manažer povinen neprodleně, nejpozději však do 3 dnů ode dne, kdy taková situace nastala, informovat Objednatele o této skutečnosti.
- 17.8** Manažer nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce 17.7 zajistí a prokáže Objednateli, že namísto Kvalifikované osoby se bude na plnění povinností Manažera podílet adekvátní náhrada v podobě Náhradní Kvalifikované osoby.
- 17.9** Nedohodnou-li se Strany v písemné podobě jinak, musí Náhradní Kvalifikovaná osoba splňovat Minimální kvalifikační předpoklady a Hodnocené zkušenosti tak, aby jí podle způsobu hodnocení v rámci Zadávacího řízení byl přidělen nejméně stejný počet Hodnocených bodů za Hodnocené zkušenosti jako Kvalifikované osobě, kterou Náhradní Kvalifikovaná osoba nahrazuje. Pokud Objednatel nesouhlasí s osobou Náhradní Kvalifikované osoby, je oprávněn žádat Manažera o její výměnu za jinou osobu se stejnou kvalifikací, čemuž je Manažer povinen vyhovět.
- 17.10** Poruší-li Manažer povinnost určit Náhradní Kvalifikovanou osobu a/nebo zajistit a prokázat Objednateli, že Náhradní Kvalifikovaná osoba splňuje Minimální kvalifikační předpoklady stanovené pro Kvalifikovanou osobu, kterou nahrazuje, zaplatí Objednateli za každý započatý kalendářní měsíc prodlení se splněním této povinnosti a za každý případ takového porušení smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč. Pokud se toto porušení týká Kvalifikované osoby, jejíž zkušenost a praxe byly předmětem hodnocení podle Zadávací dokumentace, je výše smluvní pokuty podle tohoto odstavce 50.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc a případ takového porušení.
- 17.11** Poruší-li Manažer povinnost zajistit a prokázat Objednateli, že Náhradní Kvalifikovaná osoba nahrazující Kvalifikovanou osobu, jejíž zkušenost a praxe byly předmětem hodnocení podle

Zadávací dokumentace, splňuje Hodnocené zkušenosti tak, že by jí podle způsobu hodnocení v rámci Zadávacího řízení byl přidělen nejméně stejný počet Hodnocených bodů za Hodnocené zkušenosti jako Kvalifikované osobě, kterou Náhradní Kvalifikovaná osoba nahrazuje, zaplatí Objednateli za každý započatý kalendářní měsíc prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý Hodnocený bod chybějící Náhradní Kvalifikované osobě do počtu Hodnocených bodů získaných nahrazovanou Kvalifikovanou osobou.

- 17.12** Porušení povinnosti utvrzené smluvní pokutou podle odst. 17.10 a 17.11 této Smlouvy je Objednatel považováno za podstatné porušení Smlouvy, jakož i za závažné porušení Smlouvy ve smyslu § 48 odst. 5 písm. d) ZZVZ.
- 17.13** Jakékoliv náklady vzniklé v souvislosti se zajištěním Náhradní Kvalifikované osoby a prokázáním Minimálních kvalifikačních předpokladů a Hodnocených zkušeností nese výlučně Manažer.
- 17.14** Za překonatelné objektivně závažné překážky pro potřeby článku 17.7 se považuje krátkodobá nemoc, dočasná pracovní neschopnost nebo karanténa Kvalifikované osoby, to vše v délce nejvýše jednoho (1) měsíce, její krátkodobá nepřítomnost v délce nejvýše dvou (2) týdnů spočívající v dovolené ve smyslu § 211 a násl. zákoníku práce, oznámená Manažerem Objednateli nejpozději deset (10) Pracovních dnů před plánovanou nepřítomností Kvalifikované osoby, události vyvolané Vyšší mocí znemožňující poskytnutí její součinnosti. Za překonatelné objektivně závažné překážky se nepovažuje zejména dlouhodobá nemoc Kvalifikované osoby, dlouhodobá pracovní neschopnost, karanténa nebo jiná dlouhodobá nepřítomnost Kvalifikované osoby v délce vždy přesahující jeden (1) měsíc nebo souhrnně tři (3) měsíce v průběhu jednoho (1) kalendářního roku, studijní nebo jiné obdobné volno ve smyslu příslušných ustanovení Zákoníku práce nebo jiné osobní překážky Kvalifikované osoby bránící jí v plnění povinností Manažera podle této Smlouvy déle než dva (2) týdny nebo v souhrnu déle než tři (3) měsíce v průběhu jednoho (1) kalendářního roku.
- 17.15** Při změně Realizačního týmu není nutné uzavírat písemný dodatek k této Smlouvě a Manažer je po odsouhlasení změny jiné než Kvalifikované osoby Objednatel povinen vypracovat a předat Objednateli v písemné podobě aktualizované znění **Přílohy 1** této Smlouvy. Schválením aktualizovaného znění této přílohy Objednatel dojde automaticky k nahrazení znění **Přílohy 1** této Smlouvy jejím novým zněním.
- 17.16** Každá osoba na Klíčové pozici je zejména povinna:
- (a) podílet se na plnění povinností Manažera z této Smlouvy minimálně v rozsahu podle **Přílohy 1** této Smlouvy;
  - (b) zúčastnit se všech porad a jednání se zástupci Objednatele v rámci plnění povinností Manažera, které se týkají činností Klíčovou pozicí zastávaných a v rámci plnění Smlouvy v detailu konzultovat stav konkrétní části plnění jeho povinností a adekvátně reagovat na dotazy Objednatele podle své odbornosti a zastávané pozice a z toho plynoucích povinností; a
  - (c) postupovat v rámci svých pracovních povinností podle nejlepšího vědomí a s náležitou odbornou péčí, tak aby byl co nejlépe naplněn předmět a účel této Smlouvy.

## 18. LICENCE

- 18.1** Podpisem této Smlouvy Manažer uděluje Objednateli neodvolatelnou, bezplatnou, výlučnou, neomezeně převoditelnou (postoupením či udělením podlicence), výhradní a územně a množstevně neomezenou Licenci k rozmnožování, použití a zpřístupnění třetím osobám veškeré dokumentace připravené Manažerem v souvislosti s plněním této Smlouvy, jež jsou předmětem práv duševního vlastnictví, stejně jako k jiným dokumentům, listinám, náčrtům, návrhům, změnám nebo k údajům poskytnutým Manažerem podle této Smlouvy, které jsou nebo mohou být chráněna jako autorská díla ve smyslu § 2 Autorského zákona, včetně práva na úpravu, zpracování nebo změnu takového autorského díla nebo jeho části i prostřednictvím třetí osoby pro účely výstavby, provozování, užívání, údržbu, opravy, úpravy a demolice nebo pro jakékoliv

jiné záměry vlastníka díla nebo jeho jakékoliv části. Toto právo je Manažerem uděleno na dobu trvání příslušných práv duševního vlastnictví. Objednatel je oprávněn, ale není povinen Licenci využít.

- 18.2** Objednatel je na základě Licence bez souhlasu Manažera oprávněn dokumentaci zpracovat, měnit či upravovat, vytvářet odvozená autorská díla samostatně nebo i prostřednictvím třetích osob a spojovat ji s jinými autorskými díly.
- 18.3** V případě, že při zhotovení autorského díla podle této Smlouvy bude třeba užít autorské dílo, k němuž není Manažer oprávněn vykonávat majetková práva, zavazuje se Manažer zajistit oprávnění k výkonu těchto majetkových práv od oprávněných třetích osob, včetně práva poskytnout k těmto autorským dílům podlicenci a tuto Licenci postoupit. V takovém případě Manažer ve vztahu k těmto autorským dílům třetích osob zajistí a udělí Objednateli podlicenci v rozsahu podle odstavce 18.1 („**Licence třetí osoby**“). Manažer prohlašuje, že je oprávněn Licenci třetí osoby Objednateli ve sjednaném rozsahu udělit a má k jejímu poskytnutí veškeré potřebné souhlasy. Odměna za poskytnutí Licence třetí osoby je v plném rozsahu zahrnutá v Odměně.
- 18.4** K žádosti Objednatele zajistí Manažer i po ukončení této Smlouvy vyhotovení/podepsání jakýchkoliv listin či dokumentů, které by mohly být potřebné k přiznání právních účinků tohoto článku 18 Smlouvy a jejího účelu, kterým je poskytnutí Manažerem v maximální možné míře přípustné dle českého práva oprávnění k užití autorského díla Objednateli.
- 18.5** Odměna za poskytnutí Licencí a dalších oprávnění podle odstavců 18.1 až 18.4 je plně zahrnuta v Odměně a Manažerovi z tohoto titulu žádná další kompenzace nenáleží. Manažer prohlašuje, že s ohledem na povahu výnosů z Licence nemohou vzniknout podmínky pro uplatnění ustanovení § 2374 Občanského zákoníku, tedy že odměna za udělení Licence k dílu nemůže být ve zřejmém nepoměru k zisku z využití Licence a významu díla pro dosažení takového zisku.
- 18.6** Manažer dále prohlašuje, že (i) je oprávněn poskytnout Licence a dalších oprávnění podle odstavců 18.1 až 18.4 bez omezení a že (ii) si není vědom práv jakýchkoliv třetích osob, která by omezovala platné udělení Licence a jakákoliv práva udělená v této Smlouvě. Manažer dále prohlašuje a souhlasí, že odškodní Objednatele nebo jakoukoliv jinou třetí osobu, na kterou byla výše zmíněna Licence následně převedena, a to za veškerou újmu včetně nemajetkové, která by případně mohla oprávněným vzniknout v souvislosti s jakýmikoliv nároky třetích osob týkajících se zásahů do jejich práv duševního vlastnictví. Závazek k odškodnění dle předchozí věty se vztahuje i na náklady spojené s obranou proti takovému nároku, včetně nákladů na právní zastoupení.
- 18.7** Ve vztahu k Licenci k autorským dílům Manažer prohlašuje, že oprávněné zájmy autora nemohou být značně nepříznivě dotčeny tím, že Objednatel nebude Licenci vůbec či zčásti užívat. Bez ohledu na tuto skutečnost Strany tímto sjednávají, že právo Manažera na odstoupení od této Smlouvy dle § 2378 Občanského zákoníku není Manažer oprávněn uplatnit před uplynutím 10 let od poskytnutí Licence.

## **19. EXKLUZIVITA**

- 19.1** Objednatel se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy neuzavře s třetí osobou zprostředkovatelskou ani jinou smlouvu, jejímž předmětem by bylo zprostředkování prodeje Nemovitostí nebo některé z nich.

## **20. SANKCE**

- 20.1** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 3.5 vykonávat činnosti tak, aby Harmonogram a Postupový manuál byl schválen Objednatelům v tam stanoveném termínu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení se schválením Harmonogramu nebo Postupového manuálu.
- 20.2** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 5.2 vyvinout maximální úsilí pro to, aby Nájemní smlouva na Nové prostory v Praze byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení

s uzavřením Nájemní smlouvy na Nové prostory v Praze vzniklým v důsledku porušení této povinnosti Manažera.

- 20.3** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 5.2 vyvinout maximální úsilí pro to, aby Nájemní smlouva na Nové prostory v kterémkoli Městě (kromě Prahy) byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s uzavřením takové Nájemní smlouvy vzniklým v důsledku porušení této povinnosti Manažera.
- 20.4** V případě porušení povinnosti Manažera předložit Objednateli návrh kterékoli Studie nebo upravený návrh Studie v termínech podle této Smlouvy, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti, pokud jde o Studii pro Nové prostory v Praze, resp. 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti, pokud jde o Studii pro Nové prostory v kterémkoli jiném Městě, než v Praze.
- 20.5** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 7.11 této Smlouvy vykonávat činnosti tak, aby Práce nájemce byly dokončeny v souladu s Harmonogramem, vždy však nejpozději v den zahájení nájmu příslušných Nových prostor, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Prací nájemce pro Nové prostory v Praze, resp. 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Prací nájemce pro Nové prostory v kterémkoli jiném Městě, než v Praze.
- 20.6** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 8.2 písm. (b) této Smlouvy dokončit Stěhování v tam stanoveném termínu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Stěhování v Praze, resp. 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Stěhování v kterémkoli jiném Městě, než v Praze.
- 20.7** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 9.2 vyvinout maximální úsilí pro to, aby každá Kupní smlouva byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý započatý den prodlení s uzavřením kterékoli Kupní smlouvy vzniklým v důsledku porušení této povinnosti Manažera.
- 20.8** Zaplacením žádné smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčeno právo Objednatele na náhradu újmy v plném rozsahu ani splnění povinnosti, jejíž porušení se smluvní pokuta týká.
- 20.9** Každá smluvní pokuta podle této Smlouvy je splatná do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Objednatele k jejímu uhrazení. Objednatel je oprávněn započíst nárok na zaplacení smluvní pokuty, i pokud ještě není splatný, proti jakémukoliv nároku Manažera na peněžité plnění vyplývajícímu ze Smlouvy.
- 20.10** V případě, že porušení smluvní povinnosti zajištěné smluvní pokutou je způsobeno zcela nebo zčásti Vyšší mocí nebo porušením povinnosti Objednatele, smluvní pokuta podle této Smlouvy se neuplatní v rozsahu, ve kterém je toto porušení způsobeno Vyšší mocí nebo porušením povinnosti Objednatele.

## **21. UKONČENÍ**

- 21.1** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od nabytí její účinnosti do 31.12.2024.
- 21.2** Strany tímto v maximálním rozsahu možném dle příslušných právních předpisů vylučují právo na odstoupení od této Smlouvy nebo právo na předčasné ukončení této Smlouvy v jiných případech, než je výslovně stanoveno v této Smlouvě.
- 21.3** Objednatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Manažerovi, a to v následujících případech:
- (a) Manažer se dopustil podstatného porušení povinnosti podle této Smlouvy; nebo;
  - (b) Manažer se dopustil jiného než podstatného porušení Smlouvy a takové porušení nenapravit do 10 Pracovních dnů od obdržení písemného upozornění Objednatele na takové porušení; nebo

- (c) trvání jakékoliv okolnosti Vyšší moci na straně Manažera přesáhne délku 30 dnů; nebo
- (d) Manažer podá insolvenční návrh jako dlužník ve smyslu nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Manažera;
- (e) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Manažera (vyjma případů sloučení nebo splynutí).

**21.4** Manažer je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v případě, že Objednatel je v prodlení s úhradou Odměny nebo její části a takové porušení nenapravit ani do 30 dnů od obdržení písemného upozornění Manažera na takové porušení.

**21.5** Výpovědní doba činí 30 dnů od doručení výpovědi příslušné Straně.

**21.6** V případě ukončení této Smlouvy se plnění poskytnuté před ukončením této Smlouvy nevrací. Žádná ze Stran tak není povinna poskytnout druhé Straně žádné plnění za služby poskytnuté před ukončením Smlouvy, pokud na takové plnění nevznikl nárok před ukončením Smlouvy. Tím není dotčeno ustanovení odstavce 11.17 této Smlouvy.

## **22. OKOLNOSTI VYLUČUJÍCÍ ODPOVĚDNOST**

**22.1** Okolnostmi vylučujícími odpovědnost ve smyslu ustanovení § 2913 článku 2 Občanského zákoníku se rozumí výlučně zásah Vyšší moci.

**22.2** Strana dotčená okolnostmi vylučujícími odpovědnost není v prodlení s plněním svých povinností v rozsahu a po dobu trvání těchto okolností, pokud jejich existenci bez zbytečného odkladu oznámí druhé Straně.

**22.3** Každá ze Stran vyvine veškeré úsilí k tomu, aby minimalizovala negativní důsledky zásahu Vyšší moci.

**22.4** Další postup prací se v případě zásahu Vyšší moci řídí pokyny Objednatele.

## **23. DŮVĚRNÉ INFORMACE**

**23.1** Manažer se zavazuje Důvěrné informace uchovávat v tajnosti a neposkytovat je třetím osobám, ani jim neumožnit přístup k Důvěrným informacím bez výslovné instrukce Objednatele. Zhotovitel nesmí používat Důvěrné informace k jiným účelům než plnění předmětu této Smlouvy.

**23.2** Manažer je oprávněn poskytnout Důvěrné informace pouze pokud

- (a) budou vyžadovány ze zákona nebo příslušnými orgány jednajícími na základě a podle Smlouvy a/nebo Závazných předpisů; nebo
- (b) budou vyžadovány v soudním či rozhodčím řízení mezi Stranami nebo v jiném řízení týkajícím se Smlouvy; nebo
- (c) se již staly veřejně známými v souladu se Závaznými předpisy; nebo
- (d) jsou funkčně potřebné pro plnění Smlouvy; nebo
- (e) budou poskytnuty poradcům Manažera vázaných povinností zachovávat mlčenlivost v podobném rozsahu.

## **24. OZNÁMENÍ**

**24.1** Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Stran, zejména jakákoli oznámení či sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy, bude činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Straně na níže uvedené adresy a čísla výlučně (i) osobním doručením, (ii) zasláním uznávanou poštou doporučeným dopisem, nebo (iii) zasláním kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení. Oznámení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za řádně doručené příslušné Straně okamžikem, kdy se takové oznámení dostane do dispoziční sféry příslušné Strany.

**24.2** Poštovní adresou Manažera se rozumí:

KNIGHT FRANK, spol. s r. o.

K rukám: [REDACTED]

Adresa: Václavské náměstí 841/3, 110 00 Praha 1

E-mail: [REDACTED]

Poštovní adresou Objednatele se rozumí:

Národní rozvojová banka, a.s.

K rukám: [REDACTED]

Adresa: Jeruzalémská 964/4, 110 00 Praha 1

E-mail: [REDACTED]

- 24.3** Strany se výslovně dohodly, že souhlasy, oznámení a jiná sdělení (včetně všech výzev podle této Smlouvy) týkající se běžných záležitostí mohou být druhé Straně doručena i elektronickou poštou (e-mailem) na e-mailovou adresu uvedenou v předchozím odstavci bez nutnosti doručení některým z dalších výše uvedených způsobů. Veškerá jednání vedoucí k ukončení této Smlouvy nebo její změně a úkony, o kterých je v této Smlouvě stanoveno, že musí být učiněny písemně, musí být učiněny písemně a doručeny druhé Straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na výše uvedenou adresu pro doručování (tedy nikoliv elektronickou poštou (e-mailem)).
- 24.4** Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v odstavci 24.2 a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou (v případě změny e-mailové adresy postačí i sdělení e-mailem); toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v odstavci 24.2 (nebo na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní/e-mailová adresa Strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

## **25. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**25.1** Každá ze Stran prohlašuje a zavazuje se, že:

- (a) neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s obstaráváním věcí obecného zájmu ani neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s podnikáním svým nebo jiného,
- (b) neposkytne, nenabídne ani neslíbí neoprávněné výhody třetím stranám, ani je nepřijímá a nevyžaduje.

**25.2** Každá ze Stran prohlašuje, že:

- (a) se nepodílela a nepodílí na páchání trestné činnosti ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů,
- (b) zavedla náležitá kontrolní a jiná obdobná opatření nad činností svých zaměstnanců,
- (c) učinila nezbytná opatření k zamezení nebo odvrácení případných následků spáchaného trestného činu,
- (d) provedla taková opatření, která měla provést podle právních, jakožto i svých vnitřních předpisů,
- (e) z hlediska prevence trestní odpovědnosti právnických osob učinila vše, co po ní lze spravedlivě požadovat, zejména přijala etický kodex a compliance program.

**25.3** Objednatel je oprávněn započítat jakékoli své nároky za Manažerem proti jakémukoli nároku Manažera za Objednatelem podle této Smlouvy. Manažer je oprávněn započítat jakýkoli svůj nárok za Objednatelem proti nároku Objednatele za Manažerem jen s předchozím písemným souhlasem Objednatele.

**25.4** Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně

Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.

- 25.5** Manažer není bez souhlasu Objednatele oprávněn postoupit jakákoliv práva a závazky z této Smlouvy nebo postoupit či jinak převést (např. prostřednictvím zajišťovacího převodu práva) veškerá svá práva a své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (tedy Smlouvy), na kteroukoli třetí osobu, a to ani prostřednictvím smlouvy o převodu závodu či části závodu, nebo obdobnou formou.
- 25.6** Každá Strana se zavazuje, že bude jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a realizovat právní úkony, které se budou jevit jako nutné pro realizaci závazků předvídaných touto Smlouvou.
- 25.7** Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 30 dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.
- 25.8** Strany prohlašují, že ve smyslu § 1764 a násl. Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádá ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran. Strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 Občanského zákoníku výslovně vylučují použití obchodních zvyklostí ve svém právním styku v souvislosti s touto Smlouvou. Strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli a uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání.
- 25.9** Strany vylučují ve vztahu k této Smlouvě použití § 1893, § 1899, § 2448 a § 2453 Občanského zákoníku.
- 25.10** Smlouva nabývá platnosti dnem připojení platného uznávaného podpisu všemi Stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu ZRS.
- 25.11** V souvislosti s aplikací ZRS na tuto Smlouvu se Strany dohodly na následujícím:
- (a) Smlouva včetně jejích Příloh neobsahuje obchodní tajemství žádné ze Stran ani jiné informace vyloučené z povinnosti uveřejnění a je včetně jejích Příloh způsobilá k uveřejnění v registru smluv ve smyslu ZRS a Strany s uveřejněním této Smlouvy, včetně jejích Příloh, souhlasí;
  - (b) Objednatel zašle v souladu s § 5 ZRS správci registru smluv elektronický obraz textového obsahu této Smlouvy a jejích Příloh v otevřeném a strojově čitelném formátu a metadata vyžadovaná ZRS, a to do příslušné datové schránky Ministerstva vnitra určené pro uveřejňování záznamů v registru smluv prostřednictvím elektronického formuláře zveřejněného na portálu veřejné správy;
  - (c) Objednatel splní povinnost uvedenou výše v tomto článku 25.11(b) neprodleně, nejpozději do 15 dnů od uzavření této Smlouvy.
- 25.12** Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Sjednání výše uvedené smluvní pokuty (pokut) neovlivní právo Objednatele ani Manažera požadovat náhradu škody v celém rozsahu.
- 25.13** V případě, že kterýkoliv závazek podle této Smlouvy bude nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, bude zcela oddělitelný od ostatních závazků z této Smlouvy a v žádném případě neovlivní platnost a vymahatelnost jiného závazku z této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude co nejvíce odpovídat předmětu původního závazku. Bude-li chybět jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Smlouvy
- 25.14** Tato Smlouva včetně jejích Příloh tvoří úplnou dohodu Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo úpravy v této Smlouvě nebo jejích člancích nebudou platné, pokud nebudou

písemné a podepsané oběma Stranami této Smlouvy na jedné listině.

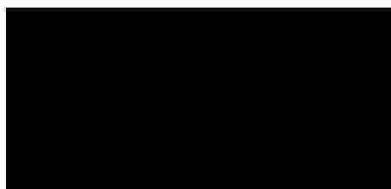
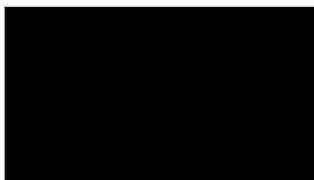
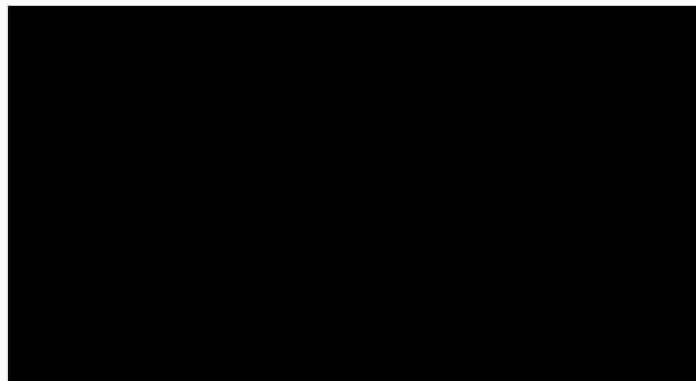
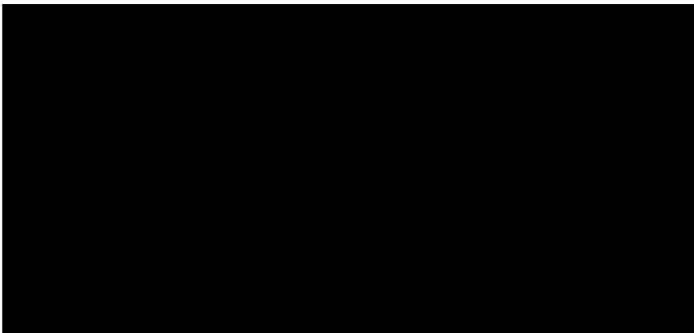
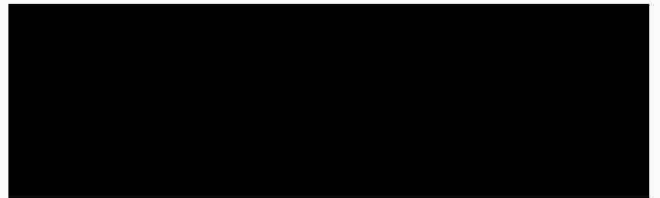
**25.15** Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást. Pokud se znění Smlouvy bude lišit od znění kterékoli z jejích Příloh, rozhodné znění bude znění Smlouvy. Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

**Příloha 1** Realizační tým; a

**Příloha 2** Požadavky na KS.

**25.16** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána elektronicky použitím uznávaných elektronických podpisů.

**Strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož k této Smlouvě připojily své uznávané elektronické podpisy.**



**Příloha č. 1**  
**Realizační tým**

Klíčové pozice

Funkce / pozice člena týmu	Povinnosti Manažera plněné členem týmu	Identifikace člena týmu
<b>Projektový manažer – „Vedoucí týmu“</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 3.1, 3.4, 3.5, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 6.7, 9.16, 15.4 Smlouvy	
<b>Makléř prodeje nemovitostí</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 9.1, 9.2, 9.6 Smlouvy	
<b>Makléř pronájmu nemovitostí</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 5.1, 5.2, 5.3, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 6.6, 7.8, 7.9, 7.10 Smlouvy	
<b>Architekt interiéru</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 6.1, 6.5, 7.7 Smlouvy	
<b>Správce nemovitostí (technický facility management)</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 8.13, 9.18 Smlouvy	
<b>Právník</b>	povinnosti Manažera uvedené v odst. 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 7.1, 7.2, 9.8, 9.9, 9.10, 9.11 Smlouvy	

Další členové Realizačního týmu

Funkce / pozice člena týmu	Identifikace člena týmu
Makléř prodeje nemovitostí	
Makléř prodeje nemovitostí	
Makléř prodeje nemovitostí	
Makléř prodeje nemovitostí	
Makléř pronájmu nemovitostí	
Makléř pronájmu nemovitostí	

Architekt		
Projektový manažer		
Projektový manažer		

**Příloha č. 2**  
**Požadavky na KS**

- Kupní cena bude odpovídat minimálně částce ve výši Minimální kupní ceny;
- platba Kupní ceny přes úschovu advokáta, notáře nebo banky podle volby Objednatele;
- výplata Kupní ceny po zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti;
- lhůta pro splnění podmínek pro výplatu Kupní ceny z úschovy bude alespoň 4 měsíce od uzavření Kupní smlouvy;
- podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti až po připsání celé Kupní ceny na účet úschovy;
- Objednatel neodpovídá za faktické vady Nemovitosti;
- v případě odstoupení od Kupní smlouvy po zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti Objednatel nebude povinen vydat Kupní cenu Kupujícímu dříve, než bude zapsáno vlastnické právo Objednatele k příslušné Nemovitosti a na výpisu z katastru nemovitostí nebude evidován žádný zápis ani plomba (s výjimkou zápisů a plomb vzniklých z důvodu na straně Objednatele);
- uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Nemovitosti a předání Nemovitosti Kupujícímu až po dokončení Stěhování v příslušném Městě;
- osoba Kupujícího bude splňovat požadavky Objednatele na jeho spolehlivost;