



MHMPXPL7Y55Q

Stejnopis číslo: 1
ev. č.: 2023-0265-38

Smlouva o zajištění správy objektu Celetná 17 a obchodního využití a o výkonu dalších činností

č. PRK/35/04/017453/2023

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také i jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“)

Článek I. Smluvní strany

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1

ICO: 0004501

DIČ: CZ00064581

(dále také i jen „HMP“)

a

(dále také i je

a

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem: Blanická 1008/28, 120 00 Praha 2

ICO:00409316

DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 43

(dále také i jen „TCP“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o zajištění správy a obchodního využití objektu Celetná 17 a o výkonu dalších činností (dále jen „smlouva“).

Článek II. Preambule

2.1. HMP je veřejnoprávní korporací, jejíž postavení, působnost a výkon činnosti v přenesené a samostatné působnosti upravuje především zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto zákonem má HMP vlastní majetek, vlastní příjmy vymezené tímto nebo zvláštním zákonem a hospodaří za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu.

2.2. HMP [redacted] jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 612 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 595 – jiná stavba (dále jen jako „budova“), v ul. Celetná 17, Praha 1, kdy část uvedené budovy č.p. 595 (část 1. a 2. podzemního podlaží budovy) částečně zasahuje a je umístěna i na pozemku parc. č. 613 – ostatní plocha, jiná plocha, to vše v kat. území Staré Město, obec Praha, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 644 – pozemek parc. č. 612 a na LV č. 232 – pozemek parc. č. 613, vedených u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kdy HMP má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 k pozemku parc. č. 612 a celé budově č.p. 595 a pan [redacted] má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 k pozemku parc. č. 612 a celé budově č.p. 595. Pozemek parc. č. 613 je v podílovém spoluvlastnictví HMP a České republiky, kdy HMP má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 k pozemku parc. č. 613 a Česká republika spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 k pozemku parc. č. 613, kdy právo hospodaření s tímto majetkem státu náleží IDU. Výše uvedený pozemek parc. č. 612 a podíl o velikosti id. 2/3 k pozemku parc. č. 613, a to včetně jejich součástí a příslušenství, tedy zejména technického a jiného vybavení staveb a pozemků, bezpečnostního vybavení, kabelových rozvodů, konstrukcí, rozvodů inženýrských sítí a jiných zařízení, které jsou v těchto nemovitostech umístěny (dále společně jen „spravovaný majetek“). Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany prohlašují, že spravovaný majetek nezahrnuje movité věci ve vlastnictví třetích osob, které se nacházejí v budově, a to včetně většiny vybavení divadla a provozoven, jakož i např. klimatizační zařízení umístěné v jednotlivých předmětech nájmu a jejich řídicí jednotky a též uměleckých děl nacházejících se v prostorách spravovaného majetku. Přesný rozsah spravovaného movitého a nemovitého majetku bude upřesněn dle odst. 2.3. tohoto článku v rámci předávacího protokolu.

2.3. Konkrétní specifikace spravovaného majetku dle této smlouvy, jakožto i veškerá dokumentace se spravovaným majetkem související (plánky, stavební dokumentace, smlouvy s dodavateli energií, nájemní smlouvy, pojistné smlouvy a všechny smluvní vztahy týkající se spravovaného majetku atd.) a faktický stav spravovaného majetku je obsahem předávacího protokolu. Předávací protokol bude podepsán do 30 ti dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

2.4. HMP je jediným akcionářem společnosti TRADE CENTRE PRAHA a.s., která zajišťuje zejména správu vybraných nemovitostí ve vlastnictví HMP. Tato smlouva je uzavírána ve smyslu § 11 vertikální spolupráce zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „ZZVZ“). TCP s uzavřením této smlouvy s HMP souhlasí a prohlašuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy bude dodržovat zákonné podmínky pro uplatnění výše vymezené výjimky. V případě, že TCP přestane splňovat podmínky vertikální spolupráce je povinna neprodleně tuto skutečnost písemně sdělit HMP a HMP může z tohoto důvodu odstoupit od smlouvy bez zbytečného odkladu ve smyslu § 2001 a § 2002 OZ od

smlouvy s účinky ke dni doručení odstoupení TCP. TCP je veřejným zadavatelem ve smyslu § 4 odst. 1 písm. e) ZZVZ.

2.5. Smluvní strany prohlašují, že jsou připraveny a způsobilé tuto smlouvu uzavřít. TCP rovněž prohlašuje, že disponuje potřebným oprávněním k výkonu činnosti podle této smlouvy. HMP prohlašuje, že k uzavření smlouvy jsou splněny veškeré stanovené zákonné podmínky pro platnost právního jednání činěného jménem HMP jakožto veřejnoprávní korporace.

2.6. Mezi smluvními stranami byly řešeny možnosti uzavření této smlouvy a s tím související skutečnosti a ve smyslu § 1128, § 1129 a násl. občanského zákoníku bylo rozhodnuto více než dvou třetinou hlasů o uzavření smlouvy. Pan. [REDAKCE] měl možnost k uzavření příkazní smlouvy vyjádřit, neboť byl o této skutečnosti s dostatečným předstihem notifikován. Z tohoto důvodu je pro uzavření této smlouvy podstatný podpis většiny hlasů spoluvlastníků dle jejich spoluvlastnických podílů ke spravovanému majetku ve smyslu ust. § 1128 i § 1129 občanského zákoníku, což je splněno.

Článek III. Předmět smlouvy

3.1. TCP se zavazuje obstarat záležitost HMP a pana [REDAKCE] a to v zastoupení těchto vlastníků spravovaného majetku jejich jménem a na jejich účet. Obstarání záležitosti vlastníků spravovaného majetku obsahuje zajišťování správy a obchodního využití spravovaného majetku (dále také i jen „příkaz“), tj. obstarávání těchto činností:

- a) zajišťování správy a nakládání se spravovaným majetkem v rozsahu dle této smlouvy ze strany TCP za účelem zajišťování provozování spravovaného majetku. TCP je povinna spravovaný majetek řádně udržovat, opravovat i stavebně technicky zlepšovat;
- b) zajišťování stavebně inženýrské a projektové činnosti pro HMP a pana [REDAKCE] (viz odst. 3.4.1. tohoto článku) a rozvoj spravovaného majetku, s výjimkou zařízení spravovaného majetku, které nadále vykonává výlučně HMP a pan [REDAKCE];
- c) zajišťování práv a povinností vlastníka nemovitostí, tj. zastupování HMP a pana [REDAKCE] ve správních řízeních vedených dle stavebního zákona, zákona o státní památkové péči a souvisejících právních předpisů ve vztahu ke spravovanému majetku včetně zastupování HMP, pana [REDAKCE] ve vztahu k vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich v rámci předmětných správních řízení dle tohoto odstavce;
- d) zastupování HMP a pana [REDAKCE] jako pronajímatele na základě smluv o nájmu (dále také analogicky smluv o výpůjčce) a zajišťování plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním spravovaného majetku nájemci včetně poskytování souvisejících služeb nájemcům. TCP je povinna v nájemních vztazích dbát o řádné a ekonomicky vyrovnané hospodaření se spravovaným majetkem a o dosažení přiměřeného zisku z jeho obchodního využití pro HMP a pana [REDAKCE]. HMP je oprávněna dát TCP písemné pokyn k využití spravovaného majetku pro potřeby HMP (například neziskové projekty HMP) formou nájmu za snížené nájemné nebo formou výpůjčky. V tomto případě však HMP dorovná finanční rozdíl v odměně TCP za

všechny spoluvlastníky, jak je uvedeno níže v článku IV. této smlouvy a taktéž pana

- [REDACTED]
- e) uzavírání smluvních vztahů, tj. smluv o nájmu prostor sloužících podnikání, o nájmu bytů, o nájmu části pozemků a prostor (ploch) souvisejících, o výpůjčce, určování výše nájemného včetně valorizační doložky zohledňující inflaci, resp. schválená usnesení a pravidla HMP a záloh na úhradu za plnění poskytované s užíváním pronajatých prostor či jinak užívaných prostor a dalších ploch (služby), vyúčtování těchto záloh, přijímání plateb nájemného a veškerých plateb souvisejících s užíváním pronajatých prostor a ploch, kontrolování plnění smluv ze strany nájemců (vypůjčitelů) a zjednávání nápravy, vymáhání dlužného nájemného a dlužných plnění souvisejících s nájemním vztahem (výpůjčkou), uplatňování a vymáhání odstraňování závad a škod způsobených na spravovaném majetku nájemci (vypůjčitel) a osobami, které s nimi užívají předmět nájmu (příp. výpůjčky), případně třetími osobami a uplatňování dalších práv a plnění ostatních povinností, které přísluší spoluvlastníkům spravovaného majetku jako pronajímatelům předmětných prostor spravovaného majetku včetně změn a vypovídání nájemních smluv (smluv o výpůjčce);
 - f) sjednávala po předchozím projednání se spoluvlastníky s nájemci dohody a dodatky o splnění dluhu či o narovnání sporných závazků, dohody o převzetí dluhu a přistoupení k dluhu, dohody o zajištění a utvrzení dluhu, tyto dohody uzavírala a podepisovala, dále aby právně jednala s nájemci (dlužníky) a notáři o uzavření dohod formou notářského zápisu (tj. zejména dohody o uznání dluhu, dohody o narovnání, dohody o splácení dluhu včetně změny obsahu závazku (novace), dohody o přistoupení k dluhu nebo převzetí dluhu a dohody se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu) tyto notářské zápisy uzavírala, podepisovala a přebírala, a to vše za předpokladu, že dané právní jednání nespadá do kompetence Zastupitelstva hl. m. Prahy;
 - g) udělovala za HMP souhlasy s umístěním sídla či místa podnikání právnických osob a fyzických osob podnikatelů v prostorách umístěných v nemovitých věcech, a to zejména ve smyslu ustanovení § 14 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů, ve znění pozdějších předpisů pro účely zápisu do veřejného rejstříku, příp. pro potřeby příslušného živnostenského či jiného úřadu;
 - h) zajišťování plnění povinností nájemců vyplývajících z nájemních smluv platných a účinných ke dni uzavření této smlouvy a třetích osob z ostatních smluvních vztahů týkajících se spravovaného majetku, uzavíraných přímo spoluvlastníky, resp. HMP, které budou předány TCP a veškerých dalších smluv uzavřených v budoucnu, a to v souladu s čl. VII. odst. 7.2. této smlouvy, a to včetně zjednávání nápravy ve smyslu jednání s nájemci (smluvní stranou) s cílem zajistit dodržování podmínek stávajících smluv
 - i) zajišťování dalších činností souvisejících s plněním předmětu této smlouvy dle tohoto odstavce 3.1. čl. III. této smlouvy, a to dle konkrétních požadavků většiny spoluvlastníků.

3.2. Při výkonu správy a nakládání se spravovaným majetkem podle této smlouvy za účelem zajištění provozování spravovaného majetku a při zabezpečování rozvoje spravovaného majetku a zajišťování dalších činností vymezených v odstavci 3.1. tohoto článku smlouvy bude TCP vykonávat v zastoupení HMP a pana [REDAKCE] jejich jménem a na jejich účet technická, organizační a smluvní opatření (příkaz) spočívající v následujících činnostech:

a) zajišťování prosté správy spravovaného majetku včetně fyzického výkonu správy a zajišťování provozu spravovaného majetku včetně uzavírání, změn a ukončování s tím souvisejících smluvních vztahů;

b) zajišťování provozu veškerých technologií spravovaného majetku, provádění periodických revizí určených zařízení včetně uzavírání, změn a ukončování s tím souvisejících smluvních vztahů;

c) zpracovávání potřebné dokumentace týkající se provozování spravovaného majetku, zajištění vedení provozních knih a záznamů (evidence) a vedení požadované dokumentace v souladu s právními předpisy, normami, provozními řády, hygienickými předpisy atd.;

d) zabezpečování údržby, oprav, servisu spravovaného majetku, pohotovostního dispečinku, úklidu, příp. nezbytných úprav přilehlých ploch, a to včetně odstraňování následků po haváriích na spravovaném majetku; v případě havárie TCP projedná bez zbytečného odkladu s HMP a panem [REDAKCE] finanční krytí, jestliže je nebude možno pokrýt z prostředků schváleného rozpočtu;

e) plánování rozvoje spravovaného majetku zahrnující zejména obnovu a modernizaci technologií a energetické úspory spravovaného majetku a provádění technické, technologické a časové koordinace všech činností na spravovaném majetku včetně uzavírání, změn a ukončování s tím souvisejících smluvních vztahů;

f) zabezpečování ochrany spravovaného majetku před rozkrádáním, poškozováním a zničením včetně uplatňování a vymáhání náhrad škod způsobených na spravovaném majetku. Ochrana spravovaného majetku nezahrnuje pojištění, které má zajištěno HMP, a to Pojistnou smlouvou o pojištění majetku a odpovědnosti za škodu č. 1516287107 ze dne 30. 7. 2009 v platném znění, uzavřenou s Generali Pojišťovnou a.s. (pojistná smlouva bude předána TCP v rámci předávané dokumentace ke spravovanému majetku).

g) zajišťování pasportizace spravovaného majetku a provádění inventarizace movitých věcí v souladu s pokyny většiny spoluvlastníků;

h) příprava podkladů pro sestavení rozpočtu pro HMP a pana [REDAKCE] jak je dále uvedeno v čl. IV této smlouvy, sledování jeho plnění a zpracování rozboru hospodaření;

i) zajišťování vedení předepsané evidence včetně účetnictví o nákladech, výnosech a zúčtovacích vztazích týkajících se spravovaného majetku, včetně provádění plateb na účet HMP u PPF Banky či případné další účty dle informací od pana [REDAKCE] a to dle jejich podílů (viz článek VII. odst. 7.1 této smlouvy) v souvislosti s financováním správy, údržby, oprav, investic na straně výdajů a nájemného a ostatních tržeb na straně příjmů;

j) zajišťování likvidace neupotřebitelného spravovaného majetku, a to po předchozím schválení ze strany většiny spoluvlastníků;

k) zastupování HMP a pana [REDAKCE] v kolaudačních řízeních týkajících se spravovaného majetku v případech, kdy má HMP a pan [REDAKCE] postavení účastníka tohoto řízení;

l) zajišťování dalších činností souvisejících s plněním předmětu této smlouvy dle tohoto odstavce 3.2 čl. III. této smlouvy, a to dle konkrétních požadavků většiny spoluvlastníků.

3.3. TCP se zavazuje nad rámec činností uvedených v odstavci 3.1. a 3.2. tohoto článku obstarávat jako příkaz pouze pro HMP dále uvedené činnosti, a to:

3.3.1. poskytování ekonomického, technického, obchodního, provozního a marketingového poradenství, včetně zajišťování PR a dále též administrativní servis veřejných zakázek v souladu s plněním předmětu této smlouvy;

3.3.2. poskytování právně administrativního servisu pro HMP v souladu s plněním předmětu této smlouvy, a to včetně využívání právních prostředků k ochraně vlastnických práv HMP ke spravovanému majetku, uplatňování práv vlastníka jako pronajímatele v soudním řízení (včetně soudních úschov a udělení pokynů k jejich vyplacení), případně exekučním řízení a dále zastupování HMP podle udělené plné moci;

s tím, že pokud by se na některé z těchto činností měl finančně podílet pan [REDAKCE] potřebné pana [REDAKCE] předem informovat o dané činnosti a jejich předpokládaných nákladech včetně informování o tom, v jaké výši lze předpokládat dané náklady a následně o provedení dané činnosti hlasovat.

3.4. TCP se zavazuje nad rámec činností uvedených v odstavci 3.1., 3.2. a 3.3. tohoto článku obstarávat jako příkaz pro HMP a pana [REDAKCE] dále uvedené činnosti, a to:

3.4.1. zabezpečování stavebně inženýrské a projektové činnosti v oblasti výstavby, stavebních změn, rekonstrukce (včetně vestavby, přístavby a jiné podstatné změny spravovaného majetku) a rozvoje spravovaného majetku (dále jen „stavební projekty“) na základě písemného souhlasu HMP, čímž se rozumí zejména:

- zajištění stavebně inženýrské a projektové činnosti ve fázi přípravy stavebních projektů, jako je zabezpečení vstupních podkladů, jejich správa a příprava do podoby vhodné pro další fáze stavebních projektů;
- zabezpečení přípravy územního řízení a jeho řádného průběhu, zejména zajištění výběru zhotovitele projektové dokumentace pro územní řízení, pro řízení o posouzení dopadů záměrů na životní prostředí, přírodu a krajinu (EIA), pro zajištění řádného průběhu územního řízení a vydání rozhodnutí o umístění stavby;
- zabezpečení přípravy stavebního řízení a jeho řádného průběhu, zejména vydání stavebního povolení, zajištění výběru zhotovitele projektové dokumentace pro provedení stavby a zajištění zpracování dokumentace pro výběr zhotovitele/zhotovitelu stavby (zadávací dokumentace stavebního projektu);

- zabezpečení provedení realizace stavebního projektu a souvisejících realizačních činností, zejména zajištění výběru zhotovitele/ zhotovitelů stavby, koordinace prací a dodávek zhotovitelů stavby, zajištění výkonu činnosti technického dozoru stavebníka;
- zabezpečení činností souvisejících s převzetím hotové stavby a uvedením stavby do zkušebního provozu, zejména zajištění dopracování dokumentace stavebního projektu a vypracování dokumentace skutečného provedení stavby, převzetí hotové stavby a vedení navazujících řízení (reklamační řízení, zkušební provoz stavební části atd.), zajištění vypracování a podání návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí stavebního projektu pro účely zkušebního a řádného provozu včetně vzdávání se práva odvolání k dokumentům státní správy týkajících se spravovaného majetku jménem HMP;
- zabezpečení správy a řízení agendy smluvních vztahů a uplatňování práv ze závazkových vztahů, zejména řízení prací, termínů a koordinace dodavatelů, řízení nákladů a financování projektových a stavebních prací v rámci přípravy a realizace stavebních projektů, jakož i jejich kvality a množství;
- zajištění inženýrské činnosti při haváriích, opravách a stavebních investicích na spravovaném majetku, včetně zajištění příslušných smluvních vztahů;

3.4.2. zajišťování dalších činností souvisejících s plněním předmětu této smlouvy a činností dle konkrétních požadavků většiny spoluvlastníků, s tím, že pokud by se na některé z těchto činností měl finančně podílet pan [REDAKCE] nebo potřebné pana [REDAKCE] předem informovat o dané činnosti a jejich předpokládaných nákladech včetně informování o tom, v jaké výši lze předpokládat dané náklady a následně o provedení dané činnosti hlasovat.

3.5. Při plnění povinností stanovených TCP touto smlouvou je TCP povinna postupovat v souladu se ZZVZ a uzavírat příslušné smluvní vztahy s dodavateli (poskytovateli, zhotoviteli atd.) v rozsahu schváleného rozpočtu a vést agendu všech těchto smluvních vztahů a též uplatňovat veškerá práva vyplývající z těchto smluv pro HMP, příp. TCP, tj. zejména uplatňovat práva z odpovědnosti za vady, řešit záruční a pozáruční opravy, řešit odstraňování vad a nedodělků atd.

3.6. TCP předmět smlouvy zabezpečuje na účet HMP a pana Lamače a jménem HMP a pana [REDAKCE] HMP a pan [REDAKCE] úslovně souhlasí a dovoluje, aby TCP světila provádění části předmětu smlouvy (tj. příkazu) třetí osobě (náhradníkovi) za splnění podmínek dle bodu 3.5. této smlouvy. Odpovědnost k případné náhradě škody se řídí § 2434 OZ.

3.7. HMP a pan Lamač se zavazují poskytnout TCP za realizaci činností dle tohoto článku odst. 3.1., 3.2., 3.4. a jen HMP ve vztahu 3.3. této smlouvy odměnu specifikovanou v čl. IV. této smlouvy, pokud v dané věci nebude v souladu s touto smlouvou určeno jinak. Smluvní strany sjednávají, že režijní náklady TCP včetně mzdových hradí TCP jako vlastní náklady.

3.8. TCP bere na vědomí, že v tuto chvíli jsou nájemní smlouvy ke spravovanému majetku uzavřeny tak, že na základě těchto nájemních smluv nájemci hradí každému spoluvlastníkovi podíl z nájemného odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu rovnou na jeho účet. TCP bere na vědomí, že pro případ, že by se pan [REDAKCE] podílel na úhradách nákladů spojených se správou, údržbou, investicemi spravovaného majetku apod, souhlasí HMP s tím, aby v tomto případě došlo ke změně modelu těchto nájemních smluv tak, že by veškeré plnění týkající se pozemku parc. č. 612, jehož součástí je budova č. p. 595, bylo hrazeno na účet uvedený v čl.

IV. odst. 4.2 této smlouvy, který bude sloužit k přijímání veškerých společných příjmů a nákladů spoluvlastníků týkající se tohoto pozemku a případně též movitých věcí umístěných na tomto pozemku či ve výše uvedené budově, kdy následně z tohoto účtu by byly hrazeny veškeré náklady. Panu [REDAKCE] y pak následně byly vypláceny úhrady čtvrtletně, a to po započtení veškerých vynaložených prostředků v souvislosti se správou spravovaného majetku ve spoluvlastnictví HMP a pana [REDAKCE]

3.9. Pro případ, že tato smlouva je uzavřena pouze na základě rozhodnutí 2/3 hlasovacích práv spoluvlastníků (HMP), pak veškeré výše uvedené činnosti je oprávněna TCP vykonávat, pokud se jedná o běžnou a významnou správu ve smyslu odst. 3.1., 3.2 a 3.4. tohoto článku. TCP je povinná předkládat informace o plánovaných a provedených činnostech a zároveň umožnit spoluvlastníkům kontrolovat provedené činnosti. Zároveň TCP je oprávněna řešit veškeré havarijní situace a havarijní stavy apod. bez předchozího oznámení spoluvlastníkům. V případech, které není možné podřadit pod běžnou a významnou správu, tj. v případech mimořádné správy, touto smlouvou HMP uděluje zmocnění HMP k nakládáním se spoluvlastnickým podílem HMP, a to v rozsahu této smlouvy či v rozsahu udělené plné moci na základě této smlouvy. V těchto případech je povinnost TCP jednat s panem [REDAKCE] a získat jeho souhlas pro dané jednání týkající se spravovaného majetku či jeho části.

3.10. Co se týká spravovaného podílu HMP k pozemku parc. č. 613 je potřebné veškeré záležitosti řešit v zákonném režimu ve smyslu § 1126 OZ a násl. s IDU, tj. je potřebné zejména veškeré činnosti týkající se tohoto pozemku předem projednat s IDU a následně o navrhovaných činnostech hlasovat. Pro případ že by TCP měla zastupovat i IDU je potřebné si zajistit plnou moc k takovému jednání.

Článek IV. **Finanční ujednání**

4.1. Za realizaci činností TCP specifikovaných v čl. III. odst. 3.1. a 3.2. této smlouvy HMP a pan [REDAKCE] poskytne TCP měsíční odměnu ve výši 139.368,65 Kč (slovy: jedno sto třicet devět tisíc tři sta šedesát osm korun českých šedesát pět haléřů) bez DPH s tím, že k této částce bude připočtena DPH dle aktuální platné sazby v době poskytování plnění dle této smlouvy. Dále TCP náleží odměna za obchodní využití spravovaného majetku ve výši 2 % z tržeb sjednaných TCP v rámci celkového obchodního využití spravovaného majetku (tj. tržby nájemného za prostor sloužících podnikání, ostatních prostor a ploch, pozemků, úhrady za plnění poskytované s nájmy, tj. poskytované služby a úroky z pohledávek) s připočtením daně z přidané hodnoty. Odměna se vztahuje i k nájemním smlouvám, které jsou platné a účinné ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že v případě, pokud dle písemného pokynu (požadavku) HMP bude uzavřena nájemní smlouva za nájemné nižší, než je nájemné obvyklé v daném místě a čase (tržní nájemné), případně za nájemné odsouhlasené HMP nebo bude uzavřena smlouva o výpůjčce náleží TCP odměna (2 %) vypočtená z ceny obvyklého nájemného. Odměna je splatná měsíčně k 30. dni příslušného měsíce. HMP a pan [REDAKCE] budou na nákladech správy podílet podle výše jejich spoluvlastnických podílů. S ohledem na zanedbatelné náklady spojené se správou podílu k pozemku parc. č. 613 nebudou tyto činnosti správcem evidovány odděleně.

4.2. Veškeré příjmy plynoucí z obchodního využití spravovaného majetku náležící HMP (tržby z nájemného, platby za plnění poskytované s nájmy, tj. za poskytované služby

v souvislosti s nájmem či výpůjčkou a další platby související, například výnos z pojištění) budou jako příjmy HMP placeny na účet HMP u PPF banky, číslo účtu 519021-5157998/6000 (dále jen „účet HMP u PPF“). HMP a pan [REDAKCE] složí po dohodě s TCP a na žádost TCP zálohu na úhradu účelně vynaložených nákladů při provádění předmětu smlouvy (příkazu). Zálohou se rozumí zúčtovatelná záloha v rámci každoročního vyúčtování TCP vůči HMP a panu [REDAKCE] výše zálohy bude stanovena v minimální výši rozpočtované roční ztráty za hospodaření spravovaného majetku, včetně rozpočtovaných investičních nákladů na příslušný rok. Záloha bude, vždy po schválení rozpočtu HMP, převedena na účet HMP u PPF, ke kterému má TCP dispoziční právo v souladu s článkem VII. odst. 7.1. této smlouvy. Obdržené daňové doklady (faktury) od jednotlivých dodavatelů činnosti (služeb) na úhradu činností dle čl. III. této smlouvy proplácí, eviduje a archivuje TCP. V případě potřeby složit zálohu je obdobným způsobem povinen též pan [REDAKCE] to k žádosti TCP.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že cena za činnosti TCP dle čl. III. odst. 3.3. a 3.4. této smlouvy bude určena dle „Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností“ pro příslušný kalendářní rok (dále jen „sazebník“), který je pro smluvní strany k dispozici k nahlédnutí u TCP, s tím, že takto stanovené ceny dle sazebníku budou poníženy o 20 %. Stanovená cena (odměna) bude účtována pouze za každou celou hodinu, nikoli za každou započatou hodinu. K hodinové odměně se vždy vyúčtuje příslušná daň z přidané hodnoty. TCP povede evidenci o veškerých činnostech zaměstnanců TCP dle tohoto odstavce (dále též „výkaz činností“). TCP se zavazuje dle vyzvání HMP, jinak jednou měsíčně, a to nejpozději do desátého dne ode dne ukončení příslušného měsíce, doložit HMP výkaz činností společně s vyúčtováním činností TCP vystavením účetního dokladu (faktury). Výkaz činností bude obsahovat minimálně tyto údaje – uvedení konkrétních činností, které zaměstnanci TCP vykonávali; datum a dobu vykonávaných činností včetně výše odměny dle sazebníku poníženou o 20 %. V jednotlivých případech může být písemně sjednáno smluvními stranami jinak.

4.4. Na každou dílčí odměnu dle této smlouvy vystaví TCP vždy samostatnou fakturu, a to zvlášť odměnu dle odst. 4.1. tohoto článku jako měsíční odměnu, zvlášť odměnu dle odst. 4.1. tohoto článku za obchodní využití spravovaného majetku ve výši 2 % z tržeb sjednaných TCP v rámci obchodního využití a zvlášť odměnu dle odst. 4.3. tohoto článku této smlouvy, a to vždy zvlášť pro každého spoluvlastníka. Faktury budou mít charakter daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění účinném v době vystavení faktur. Pro případ, že jakákoliv faktura vystavení dle této smlouvy nebude vystavena řádně či nebude obsahovat veškeré náležitosti požadované právními předpisy pro účetní a daňový doklad a též náležitosti dle této smlouvy či bude obsahovat chybné částky nebo bude trpět jinými vadami, je každý spoluvlastník oprávněn takto vystavenou a jím obdrženou fakturu do 15 dní od jejího doručení vrátit k opravě chyb a doplnění údajů. V takovém případě se přerušuje doba splatnosti faktury a nová doba splatnosti faktury počíná běžet až od okamžiku doručení opravené či nově vystavené bezvadné faktury spoluvlastníkovi.

4.5. Veškeré financování spravovaného majetku bude realizováno z rozpočtu HMP a pana [REDAKCE] dle spoluvlastnický schváleného rozpočtu, který se schvaluje většinou hlasů spoluvlastníků dle § 1126 a násl. občanského zákoníku. S ohledem na stav a stáří budovy berou HMP a pan [REDAKCE] a vědomí, že lze s vyšší pravděpodobností očekávat havarijní situace a tím i zvýšené nároky a náklady na řešení těchto situací.

4.6. TCP se zavazuje poskytnout spoluvlastníkům nezbytnou a včasnou součinnost při sestavování rozpočtu.

4.7. Spoluvlastníci prostřednictvím HMP (příslušného odboru Magistrátu hl. m. Prahy dále jen jako „MHMP“) se zavazují předat TCP po schválení rozpočtu HMP zpracovaný úplný položkový rozpočet, který je pro TCP na dané fiskální období závazný. Pakliže není rozpočet HMP nejpozději jeden měsíc před počátkem předmětného fiskálního období schválen a předložen TCP, udělí spoluvlastníci prostřednictvím HMP písemný pokyn o rozsahu a prioritách provádění oprav, údržby a investic do spravovaného majetku a o pravidlech jejich financování, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto v konkrétním případě jinak.

4.8. Pakliže TCP identifikuje potřebu úpravy rozpočtu či jeho položek, předá bez prodlení HMP prostřednictvím příslušného odboru MHMP zpracovaný podklad potřebných změn a též o tomto informuje p [REDACTED]

4.9. Smluvní strany se zavazují ve vzájemné součinnosti vypracovat v ročních intervalech plán oprav a údržby spravovaného majetku a investiční plán na dohodnuté období. Po oboustranném schválení takto připravených plánů čímž se ze strany spoluvlastníků rozumí projev schválení HMP se TCP zavazuje provádět opravy, údržbu, příp. investice spravovaného majetku dle těchto plánů a HMP a p [REDACTED] se zavazují tyto opravy, údržbu, příp. investice spravovaného majetku financovat dle spoluvlastnických podílů dané ke konkrétní části spravovaného majetku, pokud se smluvní strany v každém jednotlivém případě nedohodnou jinak.

Článek V. **Doba plnění a ukončení smlouvy**

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

5.2. HMP a TCP mohou bez udání důvodu tuto smlouvu vypovědět v roční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne roku následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5.3. Pro případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy jsou HMP a TCP oprávněny vypovědět tuto smlouvu v měsíční výpovědní době. HMP je oprávněno tuto smlouvu vypovědět v případě, že TCP porušuje svoje povinnosti stanovené v čl. VII. odst. 7.2. s výjimkou poslední odrážky této smlouvy a ani po písemném upozornění ve stanovené lhůtě, která však nebude kratší než 30 dnů, nebyla zjednána náprava. TCP je oprávněna vypovědět tuto smlouvu v případě, že HMP porušuje svoje povinnosti stanovené v článku VII. odst. 7.1. této smlouvy a ani po písemném upozornění ve stanovené lhůtě, která však nebude kratší než 30 dnů, nebyla zjednána náprava. Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5.4. Při zániku smlouvy je TCP povinna zařídit vše co nespese odkladu, dokud HMP neprojeví jinou vůli. Dále je TCP povinna upozornit HMP a pana [REDACTED] na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící HMP a panu [REDACTED] nedokončením činností souvisejících s příkazem podle této smlouvy a předat HMP veškerou účetní a spisovou dokumentaci týkající se spravovaného majetku a činnosti TCP dle této

smlouvy, a to nejpozději ke dni zániku této smlouvy. Pan [REDAKCE] má právo kdykoliv po předchozí domluvě nahlédnout do veškerých těchto dokumentů.

5.5. TCP je povinna provést vyúčtování činností dle příkazu nejpozději do dvou měsíců po zániku smlouvy a předložit toto vyúčtování HMP a panu [REDAKCE]. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší TCP zvláštní odměna.

Článek VI. Zmocnění

6.1. HMP zmocňuje tímto TCP k realizaci činností specifikovaných v čl. III. této smlouvy jménem HMP a na účet HMP.

6.2. HMP se zavazuje vystavit na požádání TCP plné moci potřebné k zajištění realizace činností specifikovaných v čl. III. této smlouvy.

6.3. Pokud by TCP měla činit v souvislosti s touto smlouvou úkony, které nespádají pod činnosti, které lze podřadit pod běžnou a významnou správu ve smyslu § 1128 a 1129 občanského zákoníku, resp. pro činnosti u nichž je potřebné zmocnění od všech vlastníků, je nezbytné, aby si TCP zajistila předchozí písemný souhlas pan [REDAKCE] případně pozemku parc. č. 612, a to případně včetně udělení plné moci pro danou činnost. Většinu činností prováděných na spravovaném majetku bude možné podřadit pod běžnou správu, a to i přesto, že běžná správa není v zákoně pozitivně definována, kdy se jedná zejména o činnosti prováděné běžně a které nevybočují z běžné praxe, kdy se bude zejména jednat o (i) opravu a údržbu společné věci nikoliv zásadního charakteru, např. výmalba prostor společné věci, zajištění různých servisních a revizních prohlídek, (ii) užívání společné věci spoluvlastníky nebo (iii) nájem či pacht společné věci na kratší dobu (řádově nižší jednotky let) za podmínek v místě a čase obvyklých apod. O významnou správu se bude jednat v případech týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování. O mimořádnou správu, tj. pro v případech kdy pro rozhodnutí je potřebný souhlas všech spoluvlastníků, se bude jednat o rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. HMP a pan [REDAKCE] zavazují:

- Zajistit potřebnou součinnost pro realizaci činností dle čl. III. této smlouvy, zejména předat TCP včas všechny nezbytné dokumenty, věci a informace, které jsou nutné k realizaci činností dle čl. III. této smlouvy;
- Informovat TCP o všech skutečnostech podstatných pro řádné plnění této smlouvy;
- Mít zřízen u PPF banky a.s. účet pro zajištění příkazu se zvláštním režimem, kterým právo disponovat s finančními prostředky tohoto účtu svěří TCP; kdy tento závazek platí pouze pro HMP;

- Řádně a včas vykonávat svá oprávnění a plnit povinnosti související s příkazem, které touto smlouvou a udělenou plnou mocí nesvěřilo TCP. Pokud z povahy právního jednání vyplývá, že by jím mohla být dotčena činnost TCP dle předmětu této smlouvy, vyžádají si spoluvlastníci vždy předem vyjádření TCP a při rozhodování k němu přihledne;
- Na písemnou výzvu učiněnou TCP v běžných záležitostech dopisem či e-mailem a významných záležitostech zpravidla prostřednictvím DS předat své stanovisko nebo pokyn k dalšímu postupu k zajišťování předmětu této smlouvy, ve lhůtě, kterou TCP s ohledem na povahu záležitosti určí, nejpozději však do 30 pracovních dnů po doručení výzvy. V případě, že HMP a pan [REDACTED] předá TCP své stanovisko či pokyn ve stanovené lhůtě, bere se navržený postup TCP za schválený. Pro případ, že v dané lhůtě nebudou vyjádření spoluvlastníků shodná, vyhodnotí TCP vůli spoluvlastníků na základě hlasování a o výsledcích tohoto hlasování bude informovat spoluvlastníky způsobem uvedeným výše;
- HMP a pan [REDACTED] jsou oprávněni výkon činnosti TCP podle této smlouvy průběžně kontrolovat, a to formou žádostí o sdělení informací o činnosti TCP, případně žádostí o účast odpovědných členů orgánů TCP na zasedáních orgánu HMP či jednání spoluvlastníků.

7.2. TCP se zavazuje:

- Podávat HMP a panu [REDACTED] právy o postupu plnění předmětu této smlouvy, čím se rozumí např. informování spoluvlastníků o plánovaných činnostech, které budou prováděny v následujících kalendářním čtvrtletí včetně předpokládaných nákladů a též měsíční reporty provedených činností včetně skutečných nákladů, a to vždy nejpozději do 30 dní ode skončení daného kalendářního měsíce; a dále bez zbytečného odkladu na základě konkrétní písemné výzvy HMP či pana [REDACTED]. Tyto reporty budou panu [REDACTED] zasílány zejména za tím účelem, aby měl minoritní spoluvlastník přehled o prováděných činnostech a nákladech s tím souvisejících;
- Postupovat při výkonu svých činností dle této smlouvy s odbornou péčí a poctivě v souladu s odbornou praxí;
- Vykonávat činnosti dle čl. III této smlouvy v souladu se zájmy vyjádřené většinou spoluvlastníků, které zná nebo musí znát;
- Pro zajištění plnění závazků z této smlouvy je TCP na základě předchozího písemného souhlasu HMP oprávněna bezúplatně užívat prostory ve spravovaném majetku pro svoji potřebu v rozsahu schváleném většinou spoluvlastníků, a to včetně služeb spojených s užíváním předmětných prostor. Tyto prostory je TCP povinna vyklidit nejpozději ke dni zániku tohoto smluvního vztahu;
- Oznamit HMP a panu [REDACTED] všechny okolnosti, které zjistí při uskutečňování činností dle čl. III této smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů spoluvlastníků;

- Bezodkladně a bezplatně odstranit případné nedostatky ve své činnosti dle této smlouvy, na které bude upozorněna HMP či panem [REDACTED]
- TCP je povinna vést účetnictví o pohybech na zvláštním účtu zřízeném dle dohody smluvních stran na základě této smlouvy, včetně dalších zúčtovacích vztahů souvisejících s plněním příkazu, a to ve smyslu účtové osnovy, účtového rozvrhu a postupu účtování v rámci platných předpisů HMP;
- TCP je povinna předávat HMP odboru účetnictví MHMP, měsíčně, a to vždy do 15. dne následujícího měsíce účetní výstupy v elektronické podobě účtované v softwaru užívaném HMP a výstupy v písemné podobě, výkaz zisku a ztrát, rozvahu a výkaz DPH (i nulový) vedené dle předepsaného taxativního účetního rozvrhu HMP;
- TCP je povinna předávat HMP odboru daní, cen a poplatků MHMP v písemné podobě soubor sestav pro zpracování daně z přidané hodnoty (DPH);
- TCP předloží HMP a panu [REDACTED] podrobné vyúčtování činností realizovaných dle této smlouvy, a to včetně vyúčtování nákladů na běžnou a významnou správu nejméně dvakrát ročně, a to za období leden až červen daného roku nejpozději k 31.7. daného roku a za období leden až prosince daného roku nejpozději k 31.1. následující kalendářního roku, případně dle pokynu HMP v průběhu roku;
- TCP je povinna po celou dobu plnění této smlouvy disponovat pojištěním odpovědnosti za škody způsobené na majetku a zdraví třetím osobám, a to v souvislosti s činnostmi, které jsou předmětem plnění této smlouvy. Pojistná částka musí činit alespoň 20 mil. Kč;
- TCP se zavazuje při zániku smluvního vztahu dle této smlouvy předat spravovaný majetek zpět HMP a panu [REDACTED] v řádném stavu s přihlédnutím k míře obvyklého opotřebení s tím, že o zpětném předání bude proveden zápis.

Článek VIII. Kontaktní osoby

HMP ukládá odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy jako oprávněného jednat s TCP ve všech záležitostech této smlouvy a z této smlouvy vyplývajících.

Smluvní strany sjednávají jako kontaktní osoby ve věcech této smlouvy tyto zaměstnance:

Za HMP:

[REDACTED] ní s majetkem MHMP

Za TCP:

[REDACTED] ké správy nemovitosti a služeb TCP

movitostí TCP

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu TCP a dvou třetinové většiny spoluvlastníků spravovaného majetku a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí HMP. Smluvní strany se zavazují k předání a převzetí spravovaného majetku a podepsání písemného předávacího protokolu dle článku II, odst. 2.3. této smlouvy.

9.2. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami obecně platnými právními předpisy, zejména ustanovením § 2430 a násl. občanského zákoníku.

9.3. Tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými TCP a alespoň dvou třetinovou většinou spoluvlastníků spravovaného majetku.

9.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

9.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9.6. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž pan [redacted] drží po jednom vyhotovení. TCP obdrží dvě vyhotovení a HMP tři vyhotovení.

9.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prostě omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

9.8. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením čísla 1503 ze dne 24.7.2023.

