

Smlouva o kontrolní činnosti

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782
zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen "**Banka**")

a

A-Consult plus, spol. s r.o.

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

Pivovarská 598/3, 150 00 Praha 5

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

41186907

RČ (datum narození) / IČO

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 2643

(dále jen "**SAO**")

a

ARENA BRNO, a.s.

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

Výstaviště 405/1, Pisárky, 603 00 Brno

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

09133267

RČ (datum narození) / IČO

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 8383

(dále jen "**Klient**")

uzavírají dle ustanovení § 2652 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "**Občanský zákoník**") tuto smlouvu (dále jen "**Smlouva**"):

Článek I

Základní ustanovení

1. Vymezení pojmů. V této Smlouvě pojem:

"**DPH**" znamená daň z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, popřípadě předpisu, který by tento zákon v budoucnu nahradil;

"**Dodavatel**" znamená:

- a) obchodní společnost HOCHTIEF CZ a. s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 6229, se sídlem Plzeňská 16/3217, 150 00 Praha 5, IČO: 46678468, DIČ: CZ46678468;
- b) jakoukoli osobu jinou než uvedenou v bodě a) výše, která poskytuje práce, dodávky nebo služby Klientovi v souvislosti s výstavbou a vybavením (fit-out) Projektové budovy;

"**Dokončení**" znamená den, kdy budou splněny všechny následující podmínky, a to poslední z nich:

- a) Projekt byl řádně dokončen ve všech podstatných ohledech v souladu s příslušnými projektovými dokumenty Projektu tedy, že Klient převzal veškerá díla a práce na Projektových nemovitostech provedené příslušným Dodavatelem na základě příslušné Smlouvy o dílo podpisem předávacích protokolů s těmito Dodavateli, a to za podmínek uvedených v příslušné Smlouvě o dílo, tedy včetně

převzetí Projektové budovy s případnými ojedinělými drobnými vadami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují;

- b) byl vydán Kolaudační souhlas;
- c) došlo k předání a převzetí Projektu, doloženému předávacími protokoly podepsanými Klientem a příslušným Dodavatelem, na základě kterých byl Projekt převzat k užívání; a
- d) SAO předložil Bance potvrzení, které potvrzuje skutečnosti uvedené v odst. a) až c) výše a skutečnost, že Projekt dosáhl skutečného (faktického) dokončení ve všech podstatných ohledech v souladu s projektovými dokumenty Projektu;

"Harmonogram" znamená harmonogram realizace Projektu zpracovaný Dodavatelem uvedeným v bodě a) definice Dodavatele v souladu se Smlouvou o dílo uzavřenou s tímto Dodavatelem a odsouhlasený Klientem, který bude předán SAO bez zbytečného odkladu poté, co bude tato Smlouva uzavřena.

"Kolaudační souhlas" znamená doklady po obsahové a formální stránce přijatelné pro Banku a prokazující oprávnění užívat bez omezení Projektové nemovitosti, které jsou předmětem Projektu, v návaznosti na Dokončení v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy upravujícími územní plánování a stavební řád (zejména kolaudační souhlas, je-li příslušnými právními předpisy vyžadován, případně jiná podání stavebníka stavebnímu úřadu či jiná rozhodnutí, opatření nebo potvrzení stavebního úřadu);

"Kontrolní osvědčení" znamená písemné kontrolní osvědčení s ověřením výsledku provedených činností a to ve formě Úvodní zprávy, Průběžných zpráv a Závěrečné zprávy;

"Průběžná zpráva" znamená písemná zpráva vypracovaná SAO pro Banku v souvislosti s Projektem, po formální a obsahové stránce přijatelná pro Banku, s náležitostmi uvedenými v článku III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 1, písm. b);

"Pozemky" znamená pozemky specifikované v příloze č. 1 (seznam Pozemků);

"Projekt" znamená výstavbu a vybavení (fit-out) Projektové budovy na Pozemcích (včetně související infrastruktury);

"Projektová budova" znamená multifunkční halu, jejíž výstavba je plánována na Pozemcích;

"Projektové nemovitosti" znamená společně Pozemky a Projektovou budovu, ať již je samostatnou nemovitou věcí nebo je součástí Pozemků (či některého z nich);

"Rozpočet" znamená příslušná část rozpočtu realizace Projektu obsahující položkové rozpočtové náklady a výdaje podle Smlouvy o dílo, který byl doručen Bance, je přijatelný pro Banku a posouzený SAO nejpozději před prvním čerpáním úvěru podle Smlouvy o úvěru za účelem financování realizace Projektu;

- a) **"Smlouva o dílo"** znamená společně veškeré smlouvy o dílo nebo další smlouvy mezi Klientem jako objednatelem a Dodavatelem jako zhotovitelem, ve znění jejich případných dodatků, týkající se provedení stavebních prací na Projektové budově nebo na Pozemcích, nebo poskytnutí dodávek nebo služeb Klientovi v souvislosti s výstavbou a vybavením (fit-out) Projektové budovy, ve formě a s obsahem uspokojivými pro Banku. Smluvní strany berou na vědomí, že k datu uzavření této Smlouvy jsou základní podmínky Smlouvy o dílo uzavřené mezi Klientem a Dodavatelem uvedeným pod bodem a) shora, dne 16.01.2023, uveřejněné v registru smluv postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, pod ID smlouvy: 21554117 na provedení stavebních prací na Projektové budově následující: jejich předmětem je provedení stavebních prací v rámci Projektu;
- b) nebezpečí škody na věci přechází na Klienta až při předání příslušného díla v rámci Projektu;
- c) s výhradou sjednání inflační doložky a prodloužení termínu dokončení Projektu (díla) v případě, že Klient využije svého oprávnění vydat pokyn k přerušení prací dle Smlouvy o dílo na dobu delší než 30 dní jsou cena a termín dokončení Projektu (díla) sjednány jako pevné;
- d) bylo sjednáno Zádržné;
- e) veškeré prodlevy s předpokládaným dokončením Projektu v trvání přesahujícím 30 dní z důvodů na straně Dodavatele, resp. Klientem předem neschválené přerušení prací Dodavatele po dobu delší než 15 dní, opravňují Klienta ke změně Dodavatele, respektive k ukončení Smlouvy o dílo;
- f) bude sjednáno odpovídající pojištění rizika – stavebně montážní pojištění realizace Projektu;
- g) Dodavatel je povinen řádně a včas plnit své povinnosti vůči poddodavatelům a toto na vyžádání doložit Klientovi;
- h) Dodavateli je zakázáno jednostranné započtení vzájemných závazků, Klient je oprávněn provést zápočet všech svých peněžitých nároků vůči Dodavateli spočívajících zejména v nárocích na úhradu nákladů na odstranění vad a nedodělků, neodstraní-li tyto vady či nedodělky Dodavatele řádně a včas, nároků na zaplacení smluvních pokut, které byl Dodavatel povinen dle Smlouvy o dílo zaplatit, nároků z vadného plnění, včetně nároků ze skrytých vad díla, nároků na náhradu škod vzniklých Klientovi dle

Smlouvy o dílo, nároku na slevy z ceny díla dle Smlouvy o dílo a další proti nároku Dodavatele na vrácení Zádržného; a

- i) pohledávky Klienta ze Smlouvy o dílo jsou postupitelné na Banku bez jakéhokoliv omezení.

Dále Smluvní strany berou na vědomí, že veškeré případné další Smlouvy o dílo či jejich dodatky, týkající se provedení stavebních prací na Projektové budově nebo na Pozemcích, nebo poskytnutí dodávek nebo služeb Klientovi v souvislosti s výstavbou a vybavením (fit-out) Projektové budovy, musí být uzavřeny ve formě a s obsahem uspokojivým pro Banku, přičemž mají obsahovat zejména následující ujednání:

- a) jejich předmětem je provedení stavebních prací v rámci Projektu;
- b) nebezpečí škody na věci přechází na Klienta až při předání příslušného díla v rámci Projektu;
- c) cena a termín dokončení Projektu (díla) jsou sjednány jako pevné;
- d) bylo sjednáno Zádržné;
- e) veškeré prodlevy s předpokládaným dokončením Projektu v trvání přesahujícím 3 měsíce z důvodů na straně Dodavatele opravňují Klienta ke změně Dodavatele, respektive k ukončení Smlouvy o dílo;
- f) bude sjednáno odpovídající pojištění rizika – stavebně montážní pojištění realizace Projektu;
- g) Dodavatel je povinen řádně a včas plnit své povinnosti vůči poddodavatelům a toto na vyžádání doložit Klientovi;
- h) pohledávky Klienta ze Smlouvy o dílo jsou postupitelné na Banku bez jakéhokoliv omezení,

s tím, že její znění bude po formální a obsahové stránce přijatelné pro Banku.

"Smlouva o úvěru" znamená smlouvu o úvěru uzavřenou mezi Bankou jako úvěrujícím a Klientem jako úvěrovaným dne 28. 8. 2023, uveřejněnou v registru smluv postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, dne 30. 8. 2023.

"Teplárenská technika" znamená zdravotně technickou instalaci – plynovod, chlazení, vytápění, výměňkové stanice, elektroinstalaci – silnoproud, uzemnění, hromosvod a chlazení ledové plochy, které budou na základě Smlouvy o dílo nainstalovány do Projektové budovy a jejichž vlastníkem bude společnost Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno;

"Úvodní zpráva" znamená písemnou zprávu vypracovanou SAO ("Zero report") pro Banku v souvislosti s Projektem, po formální a obsahové stránce přijatelná pro Banku, s náležitostmi uvedenými v článku III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 1, písm. a);

"Zádržné" znamená právo Klienta zadržet po dobu realizace Projektu, až do Dokončení, jako jistotu část ceny za dílo (realizaci Projektu) dle Smlouvy o dílo, a to za účelem zajištění řádného plnění závazků Dodavatele z realizace Projektu, ve výši minimálně 10 % ze sjednané ceny díla (realizaci Projektu) dle Smlouvy o dílo, bez DPH, popřípadě bankovní záruku vystavenou za řádné provedení díla (performance bond) na 10 % ze sjednané ceny díla (realizaci Projektu) dle Smlouvy o dílo, bez DPH a za stejným účelem a po stejnou dobu; a

"Závěrečná zpráva" znamená písemnou zprávu vypracovanou SAO pro Banku v souvislosti s Projektem, po formální a obsahové stránce přijatelná pro Banku, s náležitostmi uvedenými v článku III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 1, písm. c).

2. Pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak, platí při výkladu této Smlouvy následující:

- a) nadpisy článků, odstavců a příloh v této Smlouvě slouží pouze pro snazší orientaci;
- b) odkaz na "odstavec", "článek" nebo "přílohu" znamená odkaz na odstavec, článek nebo přílohu této Smlouvy;
- c) odkaz na smlouvu či dokument, je odkazem na příslušnou smlouvu či dokument ve znění všech změn, úprav, novace či dodatků, a včetně jejich nedílných součástí a příloh;
- d) odkaz na "Klienta" a "SAO" zahrnuje jejich / jeho postupníky nebo právní nástupce a jakoukoli osobu, která v souladu s právem státu, kterým se řídí příslušné postoupení nebo nabytí, převzala jejich / jeho práva a povinnosti z této Smlouvy nebo na kterou byla jakákoli práva a povinnosti z této Smlouvy v souladu s takovým právem převedena;
- e) pracovní den znamená den (jiný než sobota nebo neděle), ve kterém jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost;
- f) faktura znamená daňový doklad; a
- g) přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.

Článek II Předmět Smlouvy

1. Předmětem Smlouvy je závazek SAO provádět pro Banku kontrolní činnost za podmínek stanovených Smlouvou při realizaci Projektu, přičemž investorem Projektu je Klient a dodavatelem Projektu je Dodavatel.
2. Na základě Smlouvy o úvěru se Klient s Bankou dohodl na financování realizace Projektu.
3. Kontrolní činnost podle Smlouvy je vzhledem k této skutečnosti prováděna zejména pro potřeby financování na základě Smlouvy o úvěru.
4. Klient se zavazuje zaplatit SAO veškerou úplatu a nahradit veškeré nutné a účelně vynaložené náklady ve výši a způsobem uvedeným v článku IV (Úplata, platební podmínky). Banka není v souvislosti se Smlouvou povinna poskytnout SAO jakékoli finanční plnění, a to ani v případě, kdy Klient výše uvedený závazek nesplní.

Článek III

Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran

1. SAO je povinen v rámci provádění kontrolní činnosti dle Smlouvy provádět kontroly na staveništi a:
 - a) předložit Úvodní zprávu, která bude obsahovat následující informace, potvrzení a prohlášení:
 - i) provedení místního šetření a prohlídky Projektu;
 - ii) kontrola vlastnických vztahů, pozemků nutných pro provedení stavby Projektové budovy včetně kontroly případných omezení;
 - iii) vyjádřit se k realizaci napojení Projektové budovy na příslušné inženýrské sítě (jak ke dni vydání Úvodní zprávy, tak k období po dokončení Projektu);
 - iv) vyjádřit se k realizaci přístupu z Projektové budovy k veřejným komunikacím (jak ke dni vydání Úvodní zprávy, tak k období po dokončení Projektu);
 - v) prověření stavebního povolení, územního rozhodnutí a všech relevantních vyjádření a stanovisek orgánů státní správy potřebných k realizaci Projektu z hlediska úplnosti, jejich účinnosti a souladu s Projektem a právním řádem České republiky;
 - vi) potvrzení proveditelnosti Projektu;
 - vii) posouzení Smlouvy o dílo (a dalších případných smluv, pokud ve Smlouvě o dílo není zahrnuta kompletní výstavba), a to zejména:
 - i. zda je Smlouva o dílo úplná z pohledu realizace Projektu a posouzení jejího souladu s projektovou dokumentací Projektu;
 - ii. zda Smlouva o dílo obsahuje veškeré podstatné náležitosti související s vlastní výstavbou, jejím řádným provedením a dokončením a její znění odpovídá standardu na trhu v České republice;
 - iii. soulad termínů uvedených ve Smlouvě o dílo s celkovým Harmonogramem výstavby Projektu; a
 - iv. posouzení platebních a záručních podmínek z pohledu, zda odpovídají zvyklostem standardu trhu v ČR;
 - viii) potvrzení správnosti Rozpočtu a prověření Rozpočtu se zaměřením na reálnost jednotlivých nákladových kategorií a upozornění na přečerpání nebo pravděpodobné přečerpání některé části Rozpočtu v době do Dokončení a potvrzení, že celková výše Rozpočtu uvedená v jednotlivých nákladových kategoriích Rozpočtu odpovídá cenám obvyklým pro tato plnění u podobných projektů realizovaných v České republice;
 - ix) potvrzení, že již proinvestovaná částí Rozpočtu související s realizací Projektu včetně potvrzení tzv. vlastních zdrojů k datu vyhotovení Úvodní zprávy na základě předložených faktur a ostatních dokladů, spolu s předložením detailního přehledu proinvestovaných prostředků dosahuje výše alespoň 1.000.000.000 CZK. SAO potvrdí, zda se uhrazené faktury vztahují k Projektu, a zda fakturované práce byly skutečně provedeny, a to v řádné kvalitě, v souladu s Harmonogramem a v souladu s projektovou dokumentací Projektu;
 - x) potvrzení správnosti Harmonogramu;
 - xi) potvrzení, že realizace Projektu probíhá bez závad a nedostatků k datu vyhotovení Úvodní zprávy, případně upozornění na eventuelní zjištěné závady a nedostatky a vyjádření ke způsobu jejich odstranění;
 - xii) ověření základních plošných parametrů staveb při realizaci proti Projektu (zahrnující hrubé užité plochy pod a nad zemí);
 - xiii) posouzení organizace vedení Projektu, kvalifikace klíčových účastníků (hlavní dodavatel, klíčoví subdodavatelé);

- b) po zpracování Úvodní zprávy předkládat navazující Průběžné zprávy, které budou obsahovat následující informace, potvrzení a prohlášení:
- i) provedení místního šetření a prohlídky Projektu;
 - ii) potvrzení, že fakturované práce, dodávky a služby, jejichž provedení / poskytnutí bylo vykázáno v rámci Projektu, byly skutečně provedeny / poskytnuty, a to v řádné kvalitě, v souladu s Harmonogramem a v souladu s projektovou dokumentací Projektu a Rozpočtem;
 - iii) potvrzení rozestavěnosti (včetně procentuálního vyjádření rozestavěnosti dle objektů v rámci Projektu);
 - iv) potvrzení, že faktury nebo jiné dokumenty předložené k čerpání dle Smlouvy o úvěru byly řádně vystaveny za práce, dodávky či služby skutečně a řádně provedené Dodavatelem v rámci Projektu;
 - v) prověření postupného čerpání Rozpočtu se zaměřením na dodržení jednotlivých nákladových kategorií dle Rozpočtu posouzeného v Úvodní zprávě a upozornění na přečerpání nebo pravděpodobné přečerpání některé části Rozpočtu v době do Dokončení, identifikace případných úspor;
 - vi) potvrzení, že realizace Projektu probíhá bez závad a nedostatků, upozornění na eventuální zjištěné závady a nedostatky a vyjádření ke způsobu jejich odstranění, potvrzení, že postup prací je v souladu s Harmonogramem, resp. upozornění na riziko případného nedodržení Harmonogramu; a
 - vii) poskytnutí informací, které SAO získá (zejména změn v projektové dokumentaci Projektu a v Rozpočtu – změnové listy, dodatky ke Smlouvě o dílo, informace o tom, zda v Projektu vznikly vícenáklady, že došlo nebo zjevně dojde ke změně výše jednotlivých položek nákladů dle Rozpočtu a upozornění na riziko překročení Rozpočtu), a které mohou mít dopad na Rozpočet, Harmonogram nebo kvalitu nebo které mohou představovat určitý druh rizika, jež by mohlo mít vliv na Projekt a Banku. Tyto informace musí být Bance poskytnuty společně s doporučením správného postupu;
- c) předložit Závěrečnou zprávu, ve které SAO uvede následující informace, potvrzení a prohlášení:
- i) zhodnotí celkový stav fakturace v rámci celé výstavby Projektu;
 - ii) zhodnotí a potvrdí, že Projekt je řádně dokončen ve všech podstatných ohledech v souladu s příslušnými projektovými dokumenty Projektu tedy, že Klient převzal veškerá díla a práce na Projektových nemovitostech provedené příslušným Dodavatelem na základě příslušné Smlouvy o dílo podpisem předávacích protokolů s těmito Dodavateli, a to za podmínek uvedených v příslušné Smlouvě o dílo, tedy včetně převzetí Projektové budovy s případnými ojedinělými drobnými vadami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují;
 - iii) potvrdí, že byl vydán Kolaudační souhlas opravňující k užívání a provozování Projektových nemovitostí;
 - iv) provedení kontroly přejímacího protokolu dokončeného Projektu, na základě kterého byl Projekt převzat k užívání, a soupisu vad a nedodělků;
 - v) zhodnotí, zda povolení k užívání Projektu je platné a v souladu s platnými stavebními předpisy;
 - vi) potvrdí, že Projekt dosáhl skutečného (faktického) dokončení ve všech podstatných ohledech v souladu s projektovými dokumenty Projektu; skutečnému dokončení nebrání převzetí Projektu s případnými ojedinělými drobnými vadami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují a které jsou vytknuty v příslušném předávacím protokolu podepsaném Klientem a příslušným Dodavatelem; a
 - vii) odsouhlasí konečnou fakturu, nebo celkové vyúčtování Rozpočtu stavby; a
- d) provádět další činnosti:
- i) potvrdit, zda smlouva o výhradě vlastnictví stroje, jenž tvoří Teplárenskou techniku, smlouva vymezující liniové stavby, jež tvoří Teplárenskou techniku a služebnost pro účely umístění Teplárenské techniky ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, jsou v souladu s projektovou dokumentací Projektu a nenarušují realizaci Projektu;
 - ii) uvést výčet změn, uskutečněných oproti minulé kontrolní dohlídce a posoudit je oproti stavu zjištěnému při poslední dohlídce;
 - iii) posoudit soulad prováděných prací a používaných materiálů s obecně technickými požadavky na výstavbu, se Smlouvou o dílo či s jinými dohodnutými standardy či kritérii;

- iv) kontrolovat provedené nebo prováděné změny předmětu díla a vícepráce s tím související, jsou-li nezbytné, nebo jsou-li prováděny na žádost Klienta, sledovat a vyhodnocovat vznik dalších vícenákladů nad stanovený Rozpočet;
- v) v případech, kdy budou na stavbě zjištěny závady, nedostatky, závažné odchylky od projektové dokumentace Projektu, neplnění Harmonogramu nebo Rozpočtu, povinnost informovat neprodleně Klienta a Banku;
- vi) kontrolovat odstranění závad a nedodělků zjištěných v rámci přejímky a kolaudace stavby nebo jejich částí či celků;
- vii) odsouhlasit realizaci odstranění vad a nedodělků, uvedených v kolaudačním rozhodnutí, nebo v předávacím protokolu stavby pro potřeby Banky;
- viii) poskytovat součinnost, posuzovat či vyjadřovat se i v dalších případech vyplývajících ze Smlouvy o dílo, a to, jestliže je tato povinnost stanovena přímo SAO nebo Bance;

2. SAO je dále povinen:

- a) veškeré výstupy pro Banku odevzdat rovněž v elektronické formě do zvoleného interního systému Banky Partner24/REV;
- b) o provedené kontrolní činnosti vydávat Kontrolní osvědčení a předávat je Bance a Klientovi;
- c) vykonávat kontrolní činnost v místě realizace Projektu nebo jeho části či součástí;
- d) upozornit osobu, od které obdržel pokyn k provedení kontrolní činnosti na zřejmou nevhodnost jejích pokynů, které by mohly mít za následek vznik škody nebo jinak ohrozit průběh realizace Projektu;
- e) informovat neprodleně Banku a Klienta o všech skutečnostech a okolnostech, které v souvislosti s výkonem činnosti podle Smlouvy zjistil, zejména pokud mohou mít vliv na změnu jejích pokynů;
- f) zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, s nimiž přišel do styku při činnosti podle Smlouvy, a to i po ukončení účinnosti Smlouvy (totéž jsou povinny zachovávat i osoby jím pověřené);
- g) uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou činností SAO s pojistným plněním nejméně ve výši 10.000.000 Kč a udržovat je v platnosti a účinnosti po celou dobu výkonu kontrolní činnosti dle této smlouvy;
- h) vykonávat činnosti podle Smlouvy s odbornou péčí a osobami s patřičnou kvalifikací, odpovídající prováděné činnosti.

Požadovaná kvalifikace osob:

- i) u posuzování a vyhodnocování smluv, právních skutečností a úkonů splňuje kvalifikační požadavek osoba s ukončeným právním vzděláním;
- ii) u ostatních činností, upravených Smlouvou, splňuje požadavek odborné způsobilosti autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, případně v kombinaci s dalšími obory.

Nedisponuje-li SAO sám patřičnou kvalifikací, je povinen osobu s patřičnou kvalifikací přizvat či sjednat.

3. Kontrolní činnost bude SAO provádět v termínech podle:

- a) pokynů Banky a Klienta (v případě pokynů Klienta se jedná zejm. o informace o všech schůzkách týkajících se realizace výstavby a vybavení (fit-out) v rámci Projektu) s tím, že v případě rozporů mezi pokyny, mají pokyny Banky vždy přednost;
- b) postupu prací a potřeby financování, zejména:
 - i) v případě Úvodní zprávy, do 20 pracovních dnů od provedení kontrolní dohlídky a doložení vyžadovaných nezbytných podkladů v rámci této Smlouvy;
 - ii) v případě Průběžných zpráv, vždy při proinvestování části Rozpočtu související s realizací Projektu ve výši 300.000.000,- Kč, a to nejpozději do 15 dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce v němž k této události došlo a doložení vyžadovaných nezbytných podkladů, a to až do dne Dokončení; SAO si informace o proinvestování části Rozpočtu v předmětné výši opatřuje sám; Klient je povinen mu poskytnout nezbytnou součinnost;
 - iii) v případě Závěrečné zprávy, do 20 pracovních dnů od provedení kontrolní dohlídky a doložení vyžadovaných nezbytných podkladů v rámci této Smlouvy;
- c) nevyplývá-li ze Smlouvy o dílo přesný termín provádění kontrolní činnosti, je SAO povinen ji provést bez zbytečného odkladu, kdy k ní bude Bankou, Klientem nebo jinou oprávněnou osobou dle Smlouvy o dílo vyzván; provádění kontroly nebude mít vliv na plnění dle Smlouvy o dílo,

příčemž kontrolní činnost bude prováděna pouze po dobu od účinnosti Smlouvy.

Počet kontrolních dohlídek a úkonů vykonávaných při kontrolní činnosti není omezen.

Nebude-li dosaženo jiné dohody, musí SAO obdržet od Klienta pokyn s termínem kontrolní dohlídky nejméně 5 pracovních dní předem.

4. Banka je oprávněna vyjadřovat se k provádění kontrolní činnosti SAO, včetně upřesnění požadavků na činnost SAO a podnětů k nápravě nedostatků a formou písemného vyjádření doručeného SAO a Klientovi ve lhůtě do 10 pracovních dnů ode dne následujícího od převzetí Kontrolního osvědčení toto Kontrolní osvědčení schválit nebo s uvedením důvodů vyjádřit svůj nesouhlas s Kontrolním osvědčením, jestliže SAO neprovedl dle názoru Banky kontrolní činnost dle Smlouvy řádně. Bankou vydané vyjádření dle výše uvedeného bude považováno v případě schválení Kontrolního osvědčení za potvrzení řádného provedení kontrolní činnosti ze strany SAO, v případě neschválení Kontrolního osvědčení za okolnost vylučující vznik nároku SAO na úplatu za provedení kontrolní činnosti a náhradu nutných a účelně vynaložených nákladů spojených s jejím provedením s tím, že v případě, že Bankou nebude v uvedené lhůtě poskytnuto potvrzení v souladu s tímto odstavcem, má se za to, že Kontrolní osvědčení je Bankou schváleno.
5. Kontrolní osvědčení bude vždy obsahovat vedle informací uvedených v odst. 1 tohoto článku III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran):
 - a) jakékoliv další informace, které by mohly ohrozit:
 - i) Dokončení,
 - ii) reálnost termínů výstavby,
 - iii) reálnost termínu Dokončení;
 - iv) dodržení Rozpočtu;
 - v) postavení Banky jako věřitele z úvěrového vztahu dle Smlouvy o úvěru (např. překročení Rozpočtu, zjištění vícenákladů, zásadní změny v Projektu, resp. Rozpočtu ...)
 - vi) postavení Klienta jako dlužníka z úvěrového vztahu dle Smlouvy o úvěru;
 - b) volný prostor pro komentář zástupce Banky, případně přítomného na dohlídce;
 - c) stanovisko k dalším požadavkům Banky.
6. SAO a Klient se zavazují informovat Banku o všech svých jednáních týkajících se Smlouvy, zejména o termínu každé kontrolní dohlídky v dostatečném předstihu a umožnit zástupci Banky účast na kontrolní dohlídce.
7. SAO je oprávněn pro výkon činností dle Smlouvy použít třetí osoby.
8. Klient je povinen umožnit SAO provedení smluvních činností; zejména je povinen umožnit, resp. zajistit mu přístup na místo realizace Projektu, jeho částí či součástí, na stavenišť a ke všem potřebným dokladům a podkladům, které SAO potřebuje, a které SAO specifikuje. SAO je oprávněn do těchto dokladů nahlížet a používat je při své činnosti podle Smlouvy.
9. Klient je povinen:
 - a) s dostatečným předstihem informovat Banku a SAO o všech schůzkách týkajících se realizace výstavby a vybavení (fit-out) v rámci Projektu, umožnit jejich zástupcům účast na těchto schůzkách a umožnit jim vyjadřovat se k řešeným otázkám; a
 - b) zajistit, aby Banka a SAO měli v běžné pracovní době přístup k existujícím záznamům týkajícím se výstavby a vybavení (fit-out) v rámci Projektu (včetně veškerých výkresů a specifikací v BIM a CDE).

Článek IV

Úplata, platební podmínky

1. Úplata za provedení kontrolní činnosti dle Smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran následovně:
 - a) úplata za zpracování Úvodní zprávy v Kč bez DPH činí 150 000 Kč, v Kč s DPH tedy úplata činí 181 500 Kč; sazba DPH činí 21 %;
 - b) úplata za zpracování každé Průběžné zprávy v Kč bez DPH činí 105 000 Kč, v Kč s DPH tedy úplata činí 127 050 Kč; sazba DPH činí 21 %
 - c) úplata za zpracování Závěrečné zprávy v Kč bez DPH činí 105 000 Kč, v Kč s DPH tedy úplata činí 127 050 Kč; sazba DPH 21 %;
 - d) úplata za poskytnutí dalších služeb bude stanovena jako součin objemu hodin činnosti a hodinové sazby v následující výši:
 - i. hodinová sazba v Kč bez DPH činí 1 700 Kč;
 - ii. hodinová sazba v Kč s DPH činí 2 057 Kč;

iii. sazba DPH 21 %.

2. Smluvní strany se dohodly, že celková výše sjednané úplaty za kontrolní činnosti dle Smlouvy nepřesáhne 1.999.999 Kč (bez DPH), kdy SAO musí poskytnout veškeré služby tak, aby nedošlo k překročení limitu a současně byl bezrezbytku naplněn účel Smlouvy o dílo. Klient si vyhrazuje právo požádat SAO o sdělení časového rozsahu služeb při poskytnutí konkrétní služby kontrolní činnosti a dohodnout s ním pro takovou konkrétní službu fixní cenu či cenu s maximální výší odvislou od hodinové sazby a objemu hodin činnosti, vždy však tak, aby celková výše sjednané úplaty nebyla překročena.
3. Sjednaná úplata za kontrolní činnosti dle Smlouvy obsahuje veškeré nutné a účelně vynaložené náklady vzniklé při provádění kontrolní činnosti dle Smlouvy.
Řádné provedení kontrolní činnosti potvrzuje Banka způsobem uvedeným v článku III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 4. Toto ustanovení se použije přiměřeně také pro postup Klienta s tím, že jím poskytovaná vyjádření musí být doručena též Bance. Pokud se Banka do 10 pracovních dnů od předložení Kontrolního osvědčení nevyjádří, považuje se Kontrolní osvědčení za schválené pro účely vyplacení odměny SAO.
4. Sjednaná úplata bude uhrazena na základě faktury, přičemž její splatnost bude nejméně 30 dnů po jejím doručení Klientovi. Ke každému Kontrolnímu osvědčení SAO připojí též výkaz prací SAO obsahující informace o časové náročnosti dané kontrolní činnosti a popis jednotlivých úkonů realizovaných v rámci dané kontrolní činnosti.
5. SAO je oprávněn vystavit fakturu poté, co Banka a Klient schválí v souladu s článkem III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 4 a odst. 3 tohoto článku IV (Úplata, platební podmínky) předané Kontrolní osvědčení (včetně výkazu prací SAO). Pokud se Banka do 10 pracovních dnů od předložení Kontrolního osvědčení nevyjádří, považuje se Kontrolní osvědčení (včetně výkazu prací SAO) za schválené pro účely vyplacení odměny SAO a SAO je oprávněn fakturu vystavit po marném uplynutí této lhůty.
6. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti v souladu s platnými právními předpisy, zejména s Občanským zákoníkem, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. K faktuře musí být Klientovi předložen též schválený výkaz prací SAO.
7. Originál faktury (včetně příloh) obdrží její plátce – Klient. Kopie faktury (včetně příloh) je vždy současně předána Bance.
8. Klient je oprávněn vrátit fakturu SAO, bude-li faktura nebo její přílohy obsahovat nesprávné či neúplné údaje, nebo nebude-li obsahovat potřebné náležitosti či nebude vystavena v souladu článkem IV odst. 5. či 6. této Smlouvy.
9. Vrácením faktury přestává běžet původní lhůta její splatnosti, která běží znovu ode dne převzetí opravené nebo nové faktury Klientem.
10. Fakturu SAO vystaví a doručí Klientovi spolu s potvrzením o schválení Kontrolního osvědčení, pokud je vydáno v souladu s článkem III (Podmínky spolupráce, práva a povinnosti smluvních stran), odst. 4 a odst. 3 tohoto článku IV (Úplata, platební podmínky) nejpozději do 5 pracovních dnů od schválení Kontrolního osvědčení Bankou i Klientem..

Článek V

Odpovědnost

1. V případě, že SAO použije v souladu se Smlouvou pro výkon své činnosti třetí osobu, odpovídá v plném rozsahu i za tuto osobu ve znění Smlouvy.
2. SAO odpovídá Bance, Klientovi a třetím osobám za škody, které při vykonávání činností podle Smlouvy či v důsledku porušení své povinnosti podle Smlouvy či právních předpisů způsobí, a to včetně škod na dokladech nebo věcech převzatých a za škody způsobené neodborným výkonem kontrolní činnosti nebo opomenutím některé povinnosti.
3. SAO neodpovídá za škody vzniklé Bance či Klientovi v případě, kdy na jejich hrozbu předem včas písemně upozornil, nebo za škody vzniklé pouze v důsledku pokynů Banky nebo Klienta, na jejichž nevhodnost SAO předem včas písemně upozornil.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Účinnost této Smlouvy. Smlouva je uzavřena na dobu určitou. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dnem jejího řádného uveřejnění v Registru smluv. Banka je oprávněna, nikoliv však povinná, tuto smlouvu a s ní související právní jednání, uveřejnit podle zákona o registru smluv.
2. Ukončení Smlouvy. Smlouva pozbývá účinnosti:

- a) splněním povinností vyplývajících smluvním stranám ze Smlouvy;
 - b) zánikem některé ze smluvních stran;
 - c) ztrátou oprávnění/kvalifikačních předpokladů stanovených Smlouvou pro výkon kontrolní činnosti SAO podle Smlouvy;
 - d) písemnou výpovědí Banky, bez výpovědní lhůty, účinnou dnem doručení výpovědi SAO;
 - e) písemnou výpovědí Klienta, bez výpovědní lhůty, účinnou dnem doručení výpovědi SAO v případě, že SAO podstatně poruší své povinnosti z této Smlouvy či v případě zahájení insolvenčního řízení na majetek SAO;
 - f) dohodou všech smluvních stran.
3. Postup po ukončení Smlouvy. Po ukončení účinnosti Smlouvy předá SAO Bance a Klientovi veškeré své podklady a rozpracované zprávy a sdělí jim veškerá svá dosavadní zjištění a informace k datu ukončení účinnosti Smlouvy.
4. [Počet vyhotovení.] Smlouva je vyhotovena v tolika vyhotoveních, aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení./Smlouva je uzavřena v elektronické podobě s elektronickými podpisy všech smluvních stran.]
5. Rozhodné právo. Soudní pravomoc. Tato Smlouva se řídí českým právem. Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související.
6. Změna této Smlouvy. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými smluvními stranami, které musí být též v souladu s předpisy o zadávání veřejných zakázek
7. Použití ustanovení Občanského zákoníku. Ve věcech Smlouvou neupravených se postupuje podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.
8. Korespondenční adresa. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., Veřejný sektor – velcí klienti, Praha 4, Budějovická 1518/13b, PSČ: 140 00 a ostatním smluvním stranám na příslušnou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy; v případě změny adresy u kterékoli ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. Pokud Klient nebo SAO vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka jim řádně došla.
9. Přílohy. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
- č. 1: seznam Pozemků,

Příloha č. 1: seznam Pozemků

- [pozemek p.č. 24/126 – ostatní plocha o výměře 256 m2;
- pozemek p.č. 24/127 – ostatní plocha o výměře 803 m2,
- pozemek p.č. 168/1 – ostatní plocha o výměře 6330 m2,
- pozemek p.č. 168/37 – ostatní plocha o výměře 803 m2,
- pozemek p.č. 168/39 – ostatní plocha o výměře 30 m2,
- pozemek p.č. 168/112 – ostatní plocha o výměře 92 m2,
- pozemek p.č. 168/177 – ostatní plocha o výměře 31 m2,
- pozemek p.č. 168/179 – ostatní plocha o výměře 1384 m2,
- pozemek p.č. 168/181 – ostatní plocha o výměře 24 m2,
- pozemek p.č. 168/183 – ostatní plocha o výměře 358 m2,
- pozemek p.č. 168/185 – ostatní plocha o výměře 97 m2,
- pozemek p.č. 168/186 – ostatní plocha o výměře 7 m2,
- pozemek p.č. 168/188 – ostatní plocha o výměře 522 m2,
- pozemek p.č. 168/189 – ostatní plocha o výměře 2904 m2,
- pozemek p.č. 168/190 – ostatní plocha o výměře 219 m2,
- pozemek p.č. 174/8 – ostatní plocha o výměře 2766 m2,
- pozemek p.č. 179/5 – ostatní plocha o výměře 1707 m2,
- pozemek p.č. 179/12 – ostatní plocha o výměře 123 m2,
- pozemek p.č. 183/2 – ostatní plocha o výměře 364 m2,
- pozemek p.č. 184/4 – ostatní plocha o výměře 104 m2,
- pozemek p.č. 186/44 – ostatní plocha o výměře 92 m2,
- pozemek p.č. 186/45 – ostatní plocha o výměře 24 m2,]

vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro katastrální území Pisárky, obec Brno.

Podpisy smlouvy o kontrolní činnosti

V(e) Praze

dne

dle data el.
podpisu

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

podpis

V(e) Praze

dne

dle data el.
podpisu

A-Consult plus, spol. s r.o.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

Mgr. David Smejkal
jednatel

Mgr. David
Smejkal

Digitálně podepsal Mgr. David Smejkal
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-41186907,
o=A-Consult plus, spol. s r.o., ou=Z,
cn=Mgr. David Smejkal, sn=Smejkal,
givenName=David,
serialNumber=P452708, title=Znalecká
kancelář
Datum: 2024.07.29 08:43:28 +02'00'

podpis

V(e) Brně

dne

dle data el.
podpisu

ARENA BRNO, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

podpis

Čas posledního podpisu:

dle posledního
elektronického podpisu