

S	553 /2017/OSM
---	---------------

Smlouva o poskytování právních služeb

Smluvní strany:

Městská část Praha 6

IČO 000 63 703

se sídlem Čs. Armády 23/601, 160 00 Praha 6

zastoupená Ing. Jaromírem Vaculíkem, zástupcem starosty

(dále jen „**Klient**“)

a

Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.

IČO 294 15 349

se sídlem Revoluční 724/7, 110 00 Praha 1

bankovní spojení:xxxx

zapsaná pod sp. zn. C 205305 u Městského soudu v Praze

Zastoupená Mgr. Tomášem Krutákem, jednatelem

(dále jen „**Advokátní kancelář**“)

se dohodly na následující smlouvě o poskytování právních služeb:

1. Předmět a rozsah služeb

Advokátní kancelář se zavazuje poskytnout Klientovi právní služby (dále jen „**Služby**“) ve vztahu k veřejné zakázce na stavební práce „Výstavba bytových domů na pozemcích MČ Praha 6“ (dále jen „**Veřejná zakázka**“).

Služby zahrnují následující dílčí plnění (dále jen „**dílčí plnění**“):

- zpracování podkladů pro průzkum trhu – podklady pro konzultace (vymezení podstatných parametrů záměru),

- provedení průzkumu trhu (včetně případných konzultací s odbornou veřejností), projednání výsledku předběžných konzultací v rámci pracovní skupiny, případné upřesnění záměru, příprava podkladů pro schválení orgány Klienta,
- zpracování zadávací dokumentace, a to včetně smluvní dokumentace a návrhu funkčních a kvalitativních požadavků na budovu (podléhají schválení zadavatelem),
- administrace Veřejné zakázky.

Podrobnější popis projektu a poradenských služeb je obsažen v příloze č. 1.

Nestanoví-li Smlouva výslovně jinak, jsou Služby poskytovány výhradně v oblasti českého práva.

2. Cena Služeb a její splatnost

Odměna za Služby je stanovena na základě hodinové sazby 2.200,- Kč bez DPH s tím, že její výše je pro jednotlivá dílčí plnění omezena následujícími maximálními částkami:

Dílčí plnění	Maximální cena bez DPH
Maximální cena za zpracování podkladů pro průzkum trhu – podklady pro konzultace (vymezení podstatných parametrů záměru)	75.000,- Kč
Maximální cena za provedení průzkumu trhu (včetně případných konzultací s odbornou veřejností), projednání výsledku předběžných konzultací v rámci pracovní skupiny, případné upřesnění záměru, příprava podkladů pro schválení orgány Klienta	75.000,- Kč
Maximální cena za zpracování zadávací dokumentace, a to včetně smluvní dokumentace a návrhu funkčních a kvalitativních požadavků na budovu (podléhají schválení zadavatelem)	150.000,- Kč
Maximální cena za administraci Veřejné zakázky	75.000,- Kč
Cena celkem	375.000,- Kč

Odměna bude fakturována a uhrazena na základě faktury po dokončení jednotlivých dílčích plnění.

Nabídková cena za výše vymezený rozsah Služeb je stanovena jako cena nejvýše přípustná a je možno ji překročit pouze v případě změny DPH.

3. Zástupci stran pro účely smlouvy

Kontaktní osobou Advokátní kanceláře pro účely plnění této smlouvy je advokát Mgr. Tomáš Kruták.

Hlavní kontaktní osobou Klienta pro účely plnění této smlouvy je Ing. Jaromír Vaculík.

4. Povinnosti Advokátní kanceláře při poskytování Služeb

Advokátní kancelář je při poskytování Služeb povinna postupovat s náležitou odbornou péčí a v souladu s povinnostmi vyplývajícími pro ni z obecně závazných právních předpisů, jakož i předpisů České advokátní komory.

Advokátní kancelář je dále povinna postupovat při poskytování Služeb v souladu s pokyny udělenými Klientem a je povinen chránit práva a zájmy Klienta, které byly Advokátní kanceláři sděleny nebo jí musí být známy.

Advokátní kancelář je povinna pravidelně informovat Klienta o svých aktivitách a o stavu plnění úkolů v rámci poskytování Služeb a je zejména povinna sdělit mu neprodleně jakékoli skutečnosti, které zjistila při poskytování Služeb a jež mohou mít vliv na změnu pokynů Klienta.

V případě své nepřítomnosti advokáta, který je hlavní kontaktní osobou, se Advokátní kancelář zavazuje zajistit přiměřenou náhradu, o níž předem písemně informuje Klienta.

Advokátní kancelář se zavazuje uchovávat a archivovat dokumenty a jiné záznamy (včetně elektronických souborů) přijaté od Klienta odděleně od dokumentů a záznamů vedených Advokátní kanceláří. Veškeré originály dokumentů převzatých od Klienta či jiné věci převzaté od Klienta v souvislosti s poskytováním právních Služeb je Advokátní kancelář povinna Klientovi vrátit, a to neprodleně poté, co nebude pro poskytování Služeb potřebovat originály dokumentů a/nebo věci převzaté od Klienta. U dokumentů je oprávněn ponechat si kopie pro účely svého advokátního spisu. To samé platí pro elektronické soubory.

Vyžaduje-li poskytování Služeb uskutečnění právních úkonů jménem Klienta, je Klient povinen vystavit včas Advokátní kanceláři písemně potřebnou plnou moc.

5. Součinnost Klienta

Klient se zavazuje poskytnout Advokátní kanceláři ke dni uzavření smlouvy veškeré informace a listinné či jiné podklady potřebné k řádnému poskytování Služeb a dále v průběhu poskytování Služeb jinou součinnost nezbytnou pro řádné poskytování právních Služeb. Klient je zejména povinen Advokátní kanceláři dodat své požadavky na technickou specifikaci předmětu plnění Veřejné zakázky (tedy své požadavky na to, co má být promítnuto do návrhu funkčních a kvalitativních požadavků na budovu), jakož i podmínky, které si přeje zpracovat do návrhu smlouvy o dílo.

Veškeré informace a písemné výstupy ze své činnosti bude Advokátní kancelář odevzdávat kontaktní osobě určené Klientem, popř. dalším osobám určeným Klientem. Nestanoví-li Klient jinak, je tato kontaktní osoba oprávněna zadávat Advokátní kanceláři jakékoli pokyny v souvislosti s poskytováním Služeb.

6. Mlčenlivost

Advokátní kancelář je povinna zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s poskytováním Služeb, ledaže by šlo o skutečnosti nepochybně obecně známé. Povinnosti mlčenlivosti může Advokátní kancelář zprostit pouze Klient, a to písemným prohlášením adresovaným Advokátní kanceláři. Závazek Advokátní kanceláře k zachovávání mlčenlivosti zůstává v platnosti i po zániku této Smlouvy.

Advokátní kancelář je oprávněna použít (a to i veřejně) informaci o tom, že poskytovala Služby podle Smlouvy, a to především pro účely prezentace svých zkušeností existujícím či potenciálním klientům.

7. Odpovědnost za škodu

Advokátní kancelář odpovídá za škody vzniklé v přímé souvislosti s poskytováním Služeb, a to v rozsahu stanoveném v tomto odstavci. Za tím účelem je povinna mít po celou dobu plnění předmětu Smlouvy uzavřeno pojištění související s odpovědností za škodu, která by mohla Klientovi vzniknout v souvislosti s poskytováním Služeb.

Advokátní kancelář prohlašuje, že má a po dobu plnění této smlouvy bude mít uzavřeno profesní pojištění odpovědnosti za škodu ve výši minimálně 100.000.000,- Kč na jednu pojistnou událost. Za jakékoli škody způsobené zadavateli výkonem Služeb podle této smlouvy odpovídá do výše uvedené částky, tedy 100.000.000,- Kč.

8. Závěrečná ustanovení

Právní vztahy výslovně neupravené ve Smlouvě a/nebo těchto podmínkách se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 85/1996 Sb. o advokacii a vyhláškou č. 177/1996 Sb., advokátním tarifem.

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Záměr realizace projektu „Výstavba bytových domů na pozemcích MČ Praha 6.

Tato smlouva se podepisuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze strany obdrží dvě paré.

Smluvní strany potvrzují, že se s obsahem této smlouvy důkladně seznámily, porozuměly jim a svůj souhlas s těmito podmínkami stvrzují níže svými podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Mgr. Tomáš Kruták, jednatel
Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.

Ing. Jaromír Vaculík
Zástupce starosty MČ

Příloha č. 1

ZÁMĚR REALIZACE PROJEKTU „VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ NA POZEMCÍCH MČ PRAHA 6“

	Popis	Komentář
Cíl Projektu	- Optimalizace využití majetku MČ Praha 6 (dále jen „MČ“) – využití existujících stavebních parcel ve vlastnictví MČ - Územní rozvoj MČ formou rezidenční výstavby	Cílem projektu je zhodnocení majetku MČ a územní rozvoj MČ, nikoli získání startovacích či sociálních bytů. Projekt by tedy měl být koncipován a realizován zásadně na komerčních principech.
Základní popis projektu	- MČ vlastní pozemky – stavební parcely, na kterých hodlá realizovat rezidenční výstavbu (domy s bytovými jednotkami). - MČ hledá investora, který zajistí projekt „od A do Z“ na klíč, včetně financování. - Investor provede výstavbu a zajistí kolaudaci bytových domů. - MČ namísto finanční platby převede investorovi do vlastnictví předem určený počet bytových jednotek, tedy „zaplatí“ částí vybudovaných bytů. Počet bytových jednotek nárokových investorem (popř. rozloha obytné plochy nárokové investorem) bude předmětem hodnocení (půjde de facto o ekvivalent nabídkové ceny).	V rámci určitého objektu (budovy) budou jak jednotky MČ a investora. Tím pádem bude vyloučeno riziko rozdílné kvality provedení. Obsazenost bytů MČ (jejich využití nebo dispozice s nimi) bude zajišťovat primárně MČ.
Majetkoprávní vztahy	- Pozemky budou a zůstanou v majetku MČ, s výjimkou spoluvlastnického podílu na pozemku vázícího se k vlastnictví bytových jednotek převáděných investorovi jako odměna za provedenou výstavbu. - Část bytových jednotek bude po kolaudaci a úplném dokončení stavby převedena investorovi jako odměna za vybudování bytových domů. Investor bude tyto „své“ bytové jednotky prodávat / pronajímat rezidentům. - Bytové jednotky vlastněné MČ budou pronajímány. - V případě smíšeného vlastnictví v rámci jedné budovy budou poměry upraveny	

	v rámci stanov společenství vlastníků bytových jednotek.	
Fáze výstavby	- Projekt bude realizován formou tzv. design & build, tedy MČ určí dispozici domů a požadavky na vlastnosti bytových domů a bytů („požadavky zadavatele“). - Investor zajistí kompletní projektovou přípravu, včetně nezbytného napojení na dopravní a inženýrské sítě, veškerou projektovou činnost a obstará veškerá povolení. - Veškerá projektová dokumentace a na jejím základě provedená výstavba bude muset být v souladu s požadavky zadavatele stanovenými již ve fázi zadávacího řízení. Soulad bude ze strany MČ průběžně kontrolován. Dokumentace pro provedení stavby bude muset být před zahájením výstavby odsouhlasena zástupcem MČ (technickým poradcem/technickým dozorem MČ).	MČ bude garantovat soulad záměru s územním plánem. Investor zajistí z vlastních či externích zdrojů financování výstavby. Investor zajistí kolaudaci a úplné dokončení stavby.
Fáze provozu	- Po kolaudaci a odstranění případných vad investor převezme bytové domy do správy, která bude zahrnovat, úklid, údržbu, běžné opravy, odstraňování závad. - MČ bude hradit výhradně náklady na práce mající charakter investice, reinvestice či rekonstrukce, a to jen těch, které budou zahrnuty v dlouhodobém plánu investic, který budou uchazeči předkládat již v nabídkách.	Odměna za správu by byla hrazena z poplatků hrazených rezidenty. Investor by tak měl být motivován k maximální snaze dosáhnout plné obsazenosti objektu.
Rizika	- Nedokončení projektu (default investora). Smlouva bude řešit důvody a důsledky předčasného ukončení smlouvy ve fázi výstavby v případě prodlení, nekvality či neschopnosti investora dokončit projekt. - Nekvalita/vady. Toto riziko bude ošetřeno svěřením budovy do následné správy investora (bude-li vědět, že bude povinen řešit vady v rámci provozu, bude maximálně motivován ke kvalitní výstavbě).	MČ sice bude v na první pohled velmi komfortní situaci (stavbu financuje investor, rozestavěné budovy budou ve vlastnictví MČ), nicméně v případě, kdy bude smlouva ukončována předčasně, měla by smlouva stanovit povinnost MČ uhradit investorovi reálné zhodnocení majetku MČ (po odečtení škod, sankcí a jiných nároků na straně

		města). V opačném případě bude investor těžko hledat financování pro výstavbu.
Zadání projektu	- Veřejná zakázka na stavbu. Projekt typu DBFO (design, build, finance & operate). - Zadávací řízení podle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek - V závislosti na výsledku průzkumu trhu bude rozhodnuto o volbě druhu zadávacího řízení.	V úvahu přichází jednokolové (otevřené) zadávací řízení, nebo případně soutěžní dialog (diskuse o variantách řešení, významně delší doba trvání). Předpokládá se však, že dostatečným podkladem a zdrojem informací bude prvotní průzkum trhu a bude možné postupovat cestou rychlejšího otevřeného řízení, nikoli cestou soutěžního dialogu.
Hrubý časový plán	- Zpracování podkladů pro provedení průzkumu trhu - 2 týdny - Průzkum trhu – 2 týdny - Interní odsouhlasení - 2 týdny - Zpracování zadávací dokumentace (včetně smluvní dokumentace a funkčních a kvalitativních parametrů) - 6 až 8 týdnů - Délka zadávacího řízení – cca 16 až 20 týdnů od okamžiku zadání (v závislosti na použitém typu řízení).	Délka lhůty pro podání nabídky musí být dostatečně dlouhá, neboť investoři musí zajistit financování projektu.