DOHODA O SPOLUPRÁCI NA REKONSTRUKCI OBJEKTU

ze dne uzavřená v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 č. 12R-373/2025 ze dne 21. 5. 2025

I.

Městská část Praha 4
zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě zplnomocnění dle usnesení Rady městské části Praha 4 č. 12R-373/2025 ze dne 21. 5. 2025
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
Č. účtu: [redacted]
e-mail:
ID DS: ergbrf7
/dále jen „pronajímatel"/

a

MICHAEL - Střední škola, Gymnázium a Vyšší odborná škola, s.r.o.
zastoupená: MgA. Ondřejem Štěpánkem, jednatelem
se sídlem: Machkova 1646/1, 14900 Praha - Chodov
IČ: 25607375
DIČ: CZ25607375
č. účtu: [redacted]
e-mail:
ID DS: s6rrdqm
/dále jen „nájemce"/

Shora uvedené smluvní strany uzavírají tuto dohodu, kterou se dohodly na následujícím:

II.
Předmět dohody

1. Strany této dohody uzavřely dne 17. 10. 2022 nájemní smlouvu č. SML/2022/0859/OOM/MST, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „nájemní smlouva"), kterou se pronajímatel zavázal předat nájemci do nájmu nemovitosti – pozemky parc. č. 1052/16, parc. č. 1052/17 a parc. č. 1052/18, zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 1095 Horáčkova, a pozemek parc. č. 1052/92, vše v katastrálním území Krč, obec Praha, a dále pozemek parc. č. 1770/73, ostatní plocha, zeleň, v katastrálním území Podolí, obec Praha (dále jen „předmět nájmu").

2. Součástí nájemní smlouvy je závazek pronajímatele provést rekonstrukci předmětu nájmu, a to v rozsahu daném projektovou dokumentací: „Stavební úpravy střední školy spočívající ve změně dispozice a střešních nástaveb", Praha 4 – Krč, Horáčkova, 06/2024, zpracovanou VMS projekt s.r.o., IČ: 273 94 361, se sídlem Novorossijská 977/16, 100 00 Praha 10 – Vršovice (dále jen „rekonstrukce") a za podmínek tam stanovených.

3. Vzhledem k tomu, že se nájemce zavázal, podílet se na rekonstrukci prostřednictvím platby předplaceného nájemného, v rozsahu stanoveném čl. Vb nájemní smlouvy, má zájem na úzké spolupráci s pronajímatelem v průběhu přípravy rekonstrukce, výběru dodavatele a provádění

stavebních prací. Za účelem vymezení podmínek této spolupráce uzavírají smluvní strany tuto dohodu.

4. Tato dohoda o spolupráci je uzavírána v přímé souvislosti s nájemní smlouvou ve znění jejího dodatku č. 1 a dodatku č. 2.

5. Ustanovení této dohody je proto nutné vykládat vždy v kontextu s ustanoveními nájemní smlouvy. V případě, že by nějaké ustanovení dohody bylo v rozporu s ustanovením nájemní smlouvy, má přednost úprava uvedená v této dohodě. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem, kdy nabude účinnosti také dodatek č. 2 nájemní smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

6. Platnost a účinnost této dohody je vázána na trvání nájemní smlouvy. Zanikne-li z jakéhokoli důvodu nájemní smlouva, zaniká tímto dnem automaticky i tato dohoda, pokud není v dohodě nebo zvláštním dodatku dohodnuto jinak.

7. Ukončení nájemní smlouvy (zejména odstoupením, dohodou o ukončení, uplynutím doby nájmu či výpovědí) má za následek současné ukončení této dohody, nedohodnou-li se smluvní strany na jiném postupu.

8. V případě ukončení nájemní smlouvy zůstávají veškerá práva a povinnosti z této dohody zachována pouze do té míry, v jaké je to nutné k vypořádání nároků vzniklých za dobu trvání dohody, zejména ustanovení týkající se mlčenlivosti, odpovědnosti za škodu či řešení sporů.

9. V případě, že dojde k dohodě o změně či doplnění nájemní smlouvy, která má dopad na záležitosti řešené v této dohodě, jsou smluvní strany povinny neprodleně uvedenou změnu nebo doplnění promítnout i do této dohody, aby zůstala zachována vzájemná provázanost.

10. V případě, že by změna nájemní smlouvy byla v rozporu s touto dohodou, pokusí se smluvní strany dosáhnout úpravy dohody tak, aby byl odstraněn rozpor a současně aby byl zachován účel a ekonomický smysl původní úpravy.

III.
Projektová dokumentace

1. Rekonstrukce bude provedena na základě projektu „Stavební úpravy střední školy spočívající ve změně dispozice a střešních nástaveb“, Praha 4 – Krč, Horáčkova, 06/2024, zpracovanou VMS projekt s.r.o., IČ: 273 94 361, se sídlem Novorossijská 977/16, 100 00 Praha 10 – Vršovice (dále jen „projektová dokumentace“), projektovou dokumentaci zajistí na své náklady nájemce a převede ji bezúplatně na pronajímatele včetně postoupení licence k autorskému dílu v rozsahu oprávnění projektovou dokumentaci užít, rozmnožovat, rozšiřovat, půjčovat a vystavovat, a práva projektovou dokumentaci bez souhlasu zhotovitele upravit, měnit či spojit nebo užít v souboru s jinou projektovou dokumentací pro tutéž stavbu. Projektovou dokumentací se rozumí projekt pro povolení záměru. Nájemce se dále zavazuje nést jakékoliv náklady související s výkonem autorského dozoru autora projektové dokumentace při realizaci rekonstrukce předmětu nájmu, vyjma těch, které budou mít původ ve vlastních požadavcích Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn udělovat pokyny autorovi projektové dokumentace, který vykonává autorský dozor.

2. Pronajímatel se zavazuje do 15 dní od předání projektové dokumentace sdělit nájemci, zda má vůči obsahu projektové dokumentace výhrady, a tyto řádně odůvodnit. Nájemce se zavazuje zajistit zapracování oprávněných výhrad pronajímatele do projektové dokumentace bez zbytečného prodlení. Poté co se smluvní strany dohodnou o konečné podobě projektové dokumentace, podepíší o této skutečnosti zápis.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je veřejným zadavatelem ve smyslu ust. § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ") a zavazuje se tedy zajistit, že projektová dokumentace bude zpracována v souladu s ust. § 92 odst. 1 ZZVZ.

4. Pronajímatel se zavazuje učinit projektovou dokumentaci součástí zadávacího řízení pro výběr zhotovitele pro provedení rekonstrukce. Nájemce se zavazuje zajistit součinnost zpracovatele projektové dokumentace (tj. dokumentace pro povolení záměru) v průběhu zadávacího řízení (zejména postup dle §77, §79, § 98, § 116 ZZVZ a kontrolu rozpočtů nabídky vybraného dodavatele) a zajistit autorský dozor zpracovatele projektové dokumentace při zhotovování stavby.

5. Nájemce se zavazuje předat nejpozději do 7 dnů od účinnosti této dohody pronajímateli projektovou dokumentaci včetně standardů pro zadávací řízení ve formátu umožňujícím její užití v rámci zadávacího řízení. Nájemce se zavazuje zajistit, že pronajímateli bude nejpozději ke dni předání projektové dokumentace poskytnuta nevýhradní, časově neomezená licence k užití projektové dokumentace za účelem realizace zadávacího řízení a následného provedení stavby v rozsahu dle bodu 1 tohoto článku.

6. Strany jsou povinny poskytnout si v průběhu přípravy rekonstrukce veškerou potřebnou vzájemnou součinnost za účelem získání povolení či souhlasů orgánů veřejné správy s provedením rekonstrukce včetně zajištění přechodu práv a povinností stavebníka na pronajímatele.

7. Náklady na případnou úpravu projektové dokumentace v případě požadovaných změn stavby, nese strana, která takový požadavek vznesla, náklady na odstranění zjištěných vad projektové dokumentace nese nájemce.

IV.
Zadávací řízení

1. Strany sjednávají, že zhotovitel provedení rekonstrukce bude vybrán pronajímatelem na základě otevřeného zadávacího řízení dle ZZVZ (dále jen „zadávací řízení").

2. Strany sjednávají, že jediným hodnotícím kritériem v rámci zadávacího řízení bude nejnižší nabídková cena za realizaci stavebních prací, které budou předmětem zadávacího řízení.

3. Strany sjednávají, že plnění veřejné zakázky bude probíhat na základě smlouvy o dílo, (dále jen „SoD"). Pronajímatel se zavazuje učinit SoD součástí zadávacích podmínek veřejné zakázky.

4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci zadávací dokumentaci zadávacího řízení k připomínkám nejpozději 15 dní před plánovaným zahájením zadávacího řízení. Podmínky technické kvalifikace v zadávací dokumentaci budou mezi Pronajímatelem a Nájemcem písemně sjednány na základě společné domluvy, a to před zahájením zadávacího řízení. Případné připomínky nájemce není

pronajímatel oprávněn odmítnout bez závažného důvodu, přičemž závažným důvodem se rozumí rozpor s platnými právními předpisy či rozpor s oprávněnými zájmy pronajímatele.

5. Pronajímatel je oprávněn vyloučit uchazeče z účasti v zadávacím řízení, pokud:
a) nesplňuje podmínky prokázání kvalifikace,
b) jeho nabídka obsahuje nepravdivé či zkreslené údaje,
c) existuje důvodné podezření, že se uchazeč dopustil nekalých soutěžních praktik nebo jiného protiprávního jednání, ohrožujícího legitimní zájmy pronajímatele.

6. Pokud budou veškeré nabídky překračovat maximální přípustnou výši nabídkové ceny stanovenou v článku 4, odst. 10 (dohody), je pronajímatel povinen zadávací řízení zrušit nebo opakovat.

7. Pronajímatel je dále oprávněn zadávací řízení zrušit nebo opakovat, pokud:
a) neobdrží žádnou nabídku odpovídající zadávacím podmínkám,
b) se změní okolnosti, které podstatně ovlivní účel zadávacího řízení,
c) existují vážné pochybnosti o transparentnosti nebo korektnosti průběhu zadávacího řízení.

8. Pronajímatel je povinen v rámci zadávacích podmínek vyžadovat po budoucím zhotoviteli:
a) poskytnutí jistoty ve výši maximálně 2 % z předpokládané hodnoty veřejné zakázky k zajištění plnění povinností vyplývajících z podání nabídky,
b) poskytnutí bankovní záruky,
c) pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu v minimálním rozsahu, který bude odpovídat nabídkové ceně vybraného dodavatele vč. DPH.

9. Nájemce bere na vědomí, že tyto zajišťovací instrumenty slouží k ochraně zájmů pronajímatele a k minimalizaci rizik spojených s výběrem zhotovitele.

10. Strany sjednávají, že v zadávací dokumentaci bude uvedena podmínka, že nejvyšší přípustná nabídková cena za realizaci stavby činí 83.000.512,50 Kč vč. DPH, nedohodnou-li se strany jinak.

11. Pronajímatel se zavazuje jmenovat alespoň jednu osobu navrženou nájemcem do komise pro posouzení kvalifikace a pro hodnocení nabídek v rámci zadávacího řízení a umožní této osobě podílet se na posouzení a hodnocení nabídek (dále jen hodnotící komise).

12. Nájemce (a jím nominovaný člen hodnotící komise) je povinen poskytovat pronajímateli veškerou součinnost nutnou k provedení zadávacího řízení podle této Dohody, zejména včasné dodání připomínek, poskytnutí požadovaných informací či dokumentů.

13. Nájemce nese odpovědnost pouze za případné porušení ZZVZ způsobené jednáním nebo opomenutím osoby, kterou sám nominoval do hodnotící komise, a to v rozsahu, v jakém byl tento člen komise reálně zapojen do sporného rozhodování či úkonu.

14. Za provedení a administraci zadávacího řízení je odpovědný pronajímatel, který zároveň nese náklady s realizací zadávacího řízení spojené.

15. Pronajímatel se zavazuje v případech, kdy vznikne podezření na porušení ZZVZ, neprodleně informovat nájemce a zajistit mu přístup ke všem důkazům a protokolům. Pokud bude v důsledku

protiprávního jednání člena hodnotící komise nominovaného nájemcem uložena sankce či vznikne škoda, je nájemce povinen nahradit pronajímateli tuto škodu, a to v rozsahu, v jakém byla jeho jednáním či opomenutím způsobena. Pokud bude v důsledku protiprávního jednání člena hodnotící komise nominovaného pronajímatelem uložena sankce či vznikne škoda, je pronajímatel povinen nahradit nájemci tuto škodu, a to v rozsahu, v jakém byla jeho jednáním či opomenutím způsobena.

16. Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozví v souvislosti se zadávacím řízením, a které mají důvěrný charakter nebo jsou obchodním tajemstvím. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení povinností dle této Dohody.

17. Pronajímatel zaváže zhotovitele k tomu, aby byla rekonstrukce dokončena nejpozději do 12 měsíců od uzavření SoD, přičemž za dokončení rekonstrukce se považuje podání bezvadné žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí příslušnému stavebnímu úřadu.

18. Pokud nájemce:
a) zdržuje zadávací řízení bez relevantního důvodu nebo
b) opakovaně porušuje stanovené lhůty pro součinnost,
je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce k odstranění takového porušení ve lhůtě 5 dnů, a pokud nájemce nezjedná v uvedené lhůtě nápravu, je mu Pronajímatel oprávněn uložit přiměřenou smluvní pokutu do výše 30.000 Kč za každý jednotlivý případ.

19. Neodstraní-li nájemce porušení ani ve stanovené dodatečné lhůtě nebo se takového porušení dopustí opakovaně, je pronajímatel oprávněn od této Dohody odstoupit s účinky ex nunc (ke dni doručení odstoupení).

20. Jestliže některá ze stran hrubým způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti v rámci přípravy a realizace zadávacího řízení podle této Dohody, a neodstraní porušení povinností ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění druhé strany na toto porušení, může druhá strana požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 250.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

21. Trvá-li porušení déle než 45 dnů, nebo se opakuje-li více než třikrát, je druhá strana oprávněna od Dohody odstoupit s účinky ex nunc (ke dni doručení odstoupení).

V.
Provádění stavebních prací

1. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci zahájení prací na provedení rekonstrukce, a to alespoň 3 pracovní dny předtím, nežli dojde k předání staveniště zhotoviteli. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli při předání staveniště veškerou potřebnou součinnost a zavazuje v průběhu celé rekonstrukce nijak nebránit zhotoviteli v provádění stavebních prací dle projektové dokumentace.

2. Nájemce se zavazuje, že v průběhu přípravy i realizace zadávacího řízení nebude po pronajímateli požadovat změny projektové dokumentace či jiné úpravy, které by mohly neúměrně navyšovat náklady nebo prodlužovat termín dokončení stavby, ledaže takové změny vyplývají z platných právních předpisů či nezbytných rozhodnutí stavebních úřadů.

3. Pronajímatel (prostřednictvím TDS) má právo zamítnout jakékoliv požadavky nájemce na změnu projektové dokumentace nebo postupu prací, které:

a) neúměrně navyšují náklady stavby,
b) bezdůvodně prodlužují termín dokončení stavby,
c) nebo jsou v rozporu s veřejnoprávními předpisy, či jinými oprávněnými zájmy pronajímatele.

4. Jestliže dojde k realizaci změn z iniciativy nájemce, které způsobí zvýšení nákladů na provedení rekonstrukce (včetně vícenákladů vzniklých zhotoviteli), je nájemce povinen uhradit takto navýšené náklady v plné výši, pokud k těmto změnám poskytne pronajímatel písemný souhlas.

5. Nájemce je oprávněn v průběhu celého trvání rekonstrukce jmenovat osobu, která bude za nájemce vykonávat kontrolu nad prováděním stavebních prací (dále jen „zástupce nájemce, nebo ZN").

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit, že ZN bude mít přístup na staveniště ve stejném rozsahu jako TDS, a že zhotovitel bude povinen přizvat ZN ke konání každého kontrolního dne a rovněž k provádění prací, které budou následnou činností zhotovitele zakryty.

7. Veškerá komunikace a pokyny zhotoviteli týkající se provádění stavebních prací (např. postup, termíny, změny) musí probíhat prostřednictvím TDS. ZN není oprávněn činit vůči zhotoviteli závazné pokyny, ledaže by k tomu byl písemně zplnomocněn pronajímatelem.

8. TDS je v případě vydání pokynu zhotoviteli ke změně rozsahu prací či způsobu jejich provádění povinen mít k tomuto pokynu předchozí souhlas ZN.

9. V případě rozporu mezi zjištěními technického dozoru stavebníka (TDS) určeného Pronajímatelem a zástupce nájemce (ZN) je kterýkoli z nich oprávněn svolat koordinační schůzku, jejímž cílem bude dosažení shody ohledně dalšího postupu.

10. Nedojde-li k dohodě mezi TDS a ZN do 48 hodin od zjištění rozporu, je TDS oprávněn rozhodnout o dalším postupu (zejména pokud je nutné předejít zastavení prací).

11. Rozhodnutí TDS dle předchozího odstavce je pro zhotovitele i nájemce závazné, ledaže by nájemce nebo ZN neprodleně svolal koordinační schůzku s pronajímatelem k dalšímu řešení.

12. Pokud se ZN (osoba jmenovaná nájemcem) bez závažného důvodu neúčastní kontrolních dnů nebo předání a převzetí díla, ačkoliv byl k účasti řádně vyzván, je TDS oprávněn provádět veškeré nezbytné úkony (včetně zápisů do stavebního deníku a protokolu o předání a převzetí díla) bez přítomnosti ZN.

13. K případným připomínkám ZN, vzneseným po skončení kontrolního dne či po provedeném úkonu, se nemusí přihlížet, pokud nebyl k danému úkonu prokazatelně přítomen ani neudal předem závažný důvod své neúčasti.

14. Pronajímatel je povinen zajistit, že ZN bude přizván zhotovitelem k předání dokončené stavby pronajímateli a zároveň se zavazuje zajistit, že ZN bude po dohodě s TDS umožněno do protokolu o předání a převzetí díla uvést ZN zjištěné vady a nedodělky.

15. Náklady na činnost ZN nese nájemce, náklady na činnost TDS nese pronajímatel.

16. Pokud nájemce, případně jím pověřené osoby, jakkoli neoprávněně brání zhotoviteli v provádění stavebních prací (zejména neumožněním přístupu na staveniště, nevyklizením prostor, opakovaným neopodstatněným požadováním přerušení prací) a ani k písemné výzvě pronajímatele v náhradní lhůtě 5 dnů tento stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý započatý den takového neoprávněného bránění.

17. Trvá-li neoprávněné bránění pracím více 10 dní nebo dojde-li k neoprávněnému bránění pracím v nejméně 10 samostatných případech, je Pronajímatel oprávněn k odstoupení od Dohody s účinky ex nunc.

18. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a hygienické předpisy platné na staveništi a zajistit, aby tytéž podmínky dodržovaly všechny osoby jím pověřené či jím najaté (např. subdodavatelé pronajímaných prostor, zástupci ZN, apod.).

19. Nájemce i pronajímatel odpovídá za škody na zdraví či majetku, které způsobí osoby jím pověřené či jím najaté, pokud k jejich vzniku došlo porušením právních předpisů, podmínek této Dohody či pokynů TDS.

20. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci před zahájením rekonstrukce doložení platné pojistné smlouvy, jíž je pojištěn výkon technického dozoru nájemce, a to minimálně do výše 500.000 Kč.

21. Pokud se prokáže, že TDS nebo ZN (nebo jiná osoba pověřená nájemcem nebo pronajímatelem) způsobil zhotoviteli, pronajímateli, nájemci nebo třetím osobám škodu svým nedbalým či protiprávním jednáním v souvislosti s výkonem technického dozoru, je strana, která takovou osobu její činností pověřila povinna škodu uhradit v rozsahu, v jakém na ni nebude krýt sjednané pojištění.

22. Dojde-li z viny nájemce k přerušení stavebních prací nebo k prodlení v průběhu rekonstrukce, je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškeré vícenáklady s tím spojené (např. poplatky za odstávku stavby).

VI.
Změny díla

1. Pronajímatel se zavazuje nenavrhnout ani neakceptovat žádnou změnu díla, která by měla za následek snížení užitné hodnoty díla ve vztahu k účelu definovanému v čl. 4.1 nájemní smlouvy, s výjimkou změn vyvolaných:

a. závaznými právními předpisy,
b. rozhodnutím stavebního úřadu či jiného dotčeného orgánu veřejné moci,
c. okolnostmi nezbytnými pro zachování bezpečnosti díla nebo pro odstranění havarijního stavu,

přičemž o každé takové změně je pronajímatel povinen neprodleně informovat nájemce a umožnit mu se k ní vyjádřit.

2. Dojde-li ke změně z důvodu některé z výjimek uvedených výše, pronajímatel postupuje tak, aby i přes tuto změnu byla maximálně zachována původní užitná hodnota díla, a k provedení změny přistoupí pouze v rozsahu nezbytném pro naplnění uvedených důvodů.

3. TDS je povinen umožnit zástupci nájemce (ZN) vyjádřit se ke každému návrhu změn díla, včetně změnových listů, a to ve lhůtě do 2 pracovních dnů od jejich předložení ZN.

4. Pokud ZN ve stanovené lhůtě připomínky neuplatní nebo se ke změnovému listu nevyjádří, má se za to, že s navrhovanou změnou souhlasí.

5. Pronajímatel je oprávněn připomínky ZN odmítnout, pokud:

a. jsou v rozporu se závaznými právními předpisy nebo s oprávněnými zájmy pronajímatele,
b. by neopodstatněně navyšovaly náklady na realizaci díla,
c. by neopodstatněně prodlužovaly termín dokončení stavby nad rámec harmonogramu.

6. O odmítnutí připomínek ZN a důvodech odmítnutí vyhotoví pronajímatel písemný záznam, který se připojí ke stavebnímu deníku.

7. Pronajímatel se zavazuje nepodepsat se zhotovitelem žádný dodatek, kterým by došlo ke změně rozsahu, ceny nebo termínu dokončení díla, aniž by návrh takového dodatku nejdříve předložil nájemci ke schválení. K návrhu dodatku pronajímatel přiloží i stručné odůvodnění nezbytnosti změny (např. technický či zákonný důvod, ohrožení termínu, požadavky stavebního úřadu).

8. Nájemce se zavazuje vyjádřit ke každému návrhu dodatku ve lhůtě 10 dnů od jeho obdržení. Nedoručí-li ve stanovené lhůtě pronajímateli písemné stanovisko, platí, že s navrženým dodatkem souhlasí.

9. Nájemce je oprávněn schválení dodatku odmítnout pouze ze závažných důvodů, mezi něž patří:

a. rozpor dodatku s právními předpisy,
b. neopodstatněné navýšení nákladů na realizaci díla,
c. rozpor s oprávněnými zájmy nájemce (např. znemožnění budoucího využití předmětu nájmu dle nájemní smlouvy či významné prodloužení doby realizace díla),
d. nesoulad textu dodatku se skutečným stavem provádění stavebních prací.

10. Pokud je změna díla nezbytná k zabránění bezprostředního ohrožení bezpečnosti stavby, zdraví osob, životního prostředí nebo k zamezení vzniku závažné škody, je pronajímatel oprávněn uzavřít dodatek i bez předchozího souhlasu nájemce, přičemž o této skutečnosti neprodleně nájemce vyrozumí a předloží mu dodatek k dodatečnému projednání.

11. Dodatky, které mění předmět či cenu díla, musí být vždy uzavírány v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ). Nájemce bere na vědomí, že v případě překročení rámce přípustných změn podle ZZVZ může být nutné vypsat nové zadávací řízení.

12. V případě, že pronajímatel bude mít zájem na provedení dodatečných stavebních prací (tzv. investorská změna), které nespadají do původního rozsahu díla, bere na vědomí, že nájemce není povinen se na úhradě ceny těchto dodatečně sjednaných prací jakkoliv podílet, pokud se strany nedohodnou jinak.

13. Pronajímatel se zavazuje, že investorské změny bude realizovat pouze v případě, že:

a. neohrozí dokončení stavby v předpokládaném termínu,

b. nebudou mít negativní vliv na využitelnost díla pro účel definovaný v čl. 4.1 nájemní smlouvy,

c. a nebudou v rozporu s podmínkami veřejnoprávních rozhodnutí (např. stavebního povolení) či dotačními podmínkami.

14. Pronajímatel prohlašuje, že případné náklady na investorské změny uhradí z vlastních zdrojů nebo z jiných zdrojů, které nezatíží finančně nájemce, pokud se strany nedohodnou jinak.

15. V případě, že dojde k provedení víceprací výlučně na žádost nájemce, nebo v důsledku vady projektové dokumentace, za kterou pronajímatel neodpovídá, zavazuje se nájemce nést veškeré vícenáklady s tím spojené.

16. Vícepráce podle předchozího odstavce budou prováděny pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a v souladu s platnými ustanoveními ZZVZ.

17. Pro stanovení ceny víceprací je rozhodující ocenění v návaznosti na:

a. jednotkové ceny uvedené v původním položkovém rozpočtu, pokud je to možné,

b. nebo jejich ocenění dle cenové soustavy ÚRS,

c. nebo na cenovou nabídku zhotovitele, kterou posoudí TDS a s níž vysloví písemný souhlas i pronajímatel.

18. Nájemce se zavazuje uhradit navýšené náklady vyplývající z víceprací podle tohoto článku, a to ve formě doplatku k předplacenému nájemnému nebo přímé platby pronajímateli (dle vzájemné dohody). Pokud se strany nedohodnou jinak, je nájemce povinen uhradit navýšené náklady nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování těchto víceprací ze strany pronajímatele.

VII.
Cena rekonstrukce

1. Náklady na provedení rekonstrukce nese pronajímatel, přičemž nájemce se na nich bude podílet výhradně v rozsahu a způsobem stanoveným v čl. Vb. Nájemní smlouvy.

VIII.
Odstoupení od dohody

1. Nájemce je oprávněn od této dohody odstoupit v následujících případech, pokud (i) je pronajímatel předem písemně upozorněn na existenci důvodu pro odstoupení, (ii) byla mu poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě v délce alespoň 7 dnů a (iii) k nápravě nedošlo ani v této lhůtě:

a. Pronajímatel, aniž o tom informuje nájemce, bez oprávněného důvodu či bez zákonné povinnosti změní projektovou dokumentaci, nebo použije v zadávacím řízení projektovou dokumentaci, která se významně odchyluje od dokumentace schválené nájemcem, a tím způsobí nájemci prokazatelnou újmu nebo znemožní naplnění účelu díla definovaného v čl. 4.1 nájemní smlouvy.

b. Pronajímatel opakovaně a bez závažného důvodu neumožní nájemci řádný a nerušený výkon funkce ZN (zástupce nájemce), zejména tím, že:

- soustavně brání ZN ve vstupu na staveniště v době kontrolních dnů,
- neumožňuje ZN prověřit průběh stavebních prací,
- nebo jiným aktivním způsobem zamezuje ZN ve výkonu jeho činnosti.

c. Pronajímatel bez závažného důvodu neumožní osobě jmenované nájemcem účast při posuzování a hodnocení nabídek, které pronajímatel obdrží v rámci zadávacího řízení, nebo zahájí zadávací řízení s odlišnými parametry, než bylo sjednáno.

d. Pronajímatel umožní provedení změny díla, která prokazatelně a významně snižuje užitnou hodnotu díla ve vztahu k účelu definovanému v čl. 4.1 nájemní smlouvy, s výjimkou změn vynucených zákonem, stavebním úřadem nebo jiným oprávněným veřejnoprávním orgánem, či vyvolaných objektivními technickými důvody (např. havarijní stav).

2. Pronajímatel je oprávněn od této dohody odstoupit v následujících případech, **pokud** (i) je nájemce předem písemně upozorněn na existenci důvodu pro odstoupení, (ii) byla mu poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě v délce alespoň 7 dnů a (iii) k nápravě nedošlo ani v této lhůtě:

a. Nájemce nepředá pronajímateli projektovou dokumentaci nejpozději do 15 dnů od účinnosti této dohody a tím znemožní zahájení zadávacího řízení v souladu s touto dohodou a/nebo zákonem o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ).

b. Nájemce neposkytne, a to ani na základě dodatečné výzvy, pronajímateli součinnost potřebnou k provedení rekonstrukce (např. neposkytuje potřebné údaje, povolení, přístupy do objektu atp.), přičemž toto opomenutí či jednání nájemce závažně nebo opakovaně brání v pokračování rekonstrukce v souladu s harmonogramem.

3. Pokud bude odstoupení od nájemní smlouvy napadeno soudní cestou a soud pravomocně rozhodne, že odstoupení bylo neoprávněné, má se za to, že odstoupení od této dohody nenastalo a dohoda zůstala v platnosti, ledaže se strany dohodnou jinak.

4. Odstoupení od této dohody je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně, pokud v oznámení není uvedeno pozdější datum účinnosti.

5. Odstoupením od dohody z výše uvedených důvodů není dotčena možnost smluvní strany uplatnit nárok na náhradu škody, pokud druhá smluvní strana porušila svou právní či smluvní povinnost (např. neumožnila řádné provedení zadávacího řízení, nedodržela lhůty).

6. Odstoupením od této dohody se dohoda ruší s účinky ex nunc (tj. od okamžiku, kdy je druhé straně doručeno oznámení o odstoupení, pokud není v odstoupení stanoveno pozdější datum). Ustanovení, která svou povahou mají trvat i po ukončení dohody (např. ujednání o mlčenlivosti, řešení sporů, náhradě škody), zůstávají nedotčena.

7. Do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení od této dohody strany vzájemně vypořádají veškeré závazky, které vznikly v souvislosti s přípravou nebo realizací zadávacího řízení či jiných činností dle této dohody, přičemž se analogicky použijí příslušná ustanovení dohody o vyrovnání (pokud existuje), jinak obecná ustanovení o vypořádání dle občanského zákoníku.

8. Za situace, kdy dojde k porušení povinnosti, ale není následkem (ani hrozícím důsledkem) závažné ohrožení či znemožnění účelu dohody, jsou strany povinny pokusit se před odstoupením spor vyřešit smírně nebo za pomoci mediátora. Každá ze stran má právo navrhnout mediátora k vedení mediace, a pokud se na osobě mediátora neshodnou, určí se osoba mediátora z návrhů stran losem.

9. Odstoupení od dohody se provádí písemnou formou a doručuje se druhé straně prokazatelným způsobem (např. doporučenou poštou, datovou schránkou či osobním předáním s podpisem převzetí).

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Obsah této dohody může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne.

2. Tato dohoda je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdržel 1 výtisk a pronajímatel 3 výtisky.

3. Vztahy, výslovně neupravené touto dohodou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění, jakož i dalšími platnými a účinnými právními předpisy.

4. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

- 3 -06- 2025

V Praze dne

[redacted]

Filip Vácha
místostarosta městské části Praha 4
za pronajímatele

V Praze dne

[redacted]

MgA. Ondřej Štěpánek
jednatel
za nájemce

[redacted]

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4

usnesení 12. jednání ze dne 21. 5. 2025
číslo 12R-373/2025

k uzavření smluvních dokumentů - na pronájem nemovitostí v ul. Horáčkova 1095, vše katastrální území Krč a Podolí, Praha 4

Rada městské části Praha 4

I b e r e n a v ě d o m í
zveřejnění změny podstatné náležitosti nájemní smlouvy na úřední desce městské části Praha 4 v období od 29. 4. 2025 do 13. 5. 2025

II. r o z h o d l a
uzavřít se společností MICHAEL – Střední škola, Gymnázium a Vyšší odborná škola, s.r.o, se sídlem Machkova 1646/1, Praha 4, IČ: 256 07 375, nájemcem pozemku parc. č. 1052/16, parc. č. 1052/17 a parc. č. 1052/18, zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 1095, Horáčkova a pozemku parc. č. 1052/92, vše katastrální území Krč a dále pozemku parc. č. 1770/73, katastrální území Podolí, Praha 4, dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. SML/2022/0859/OOM/MST ze dne 17. 10. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2023 a smlouvy o postoupení ze dne 4. 3. 2025, a to ve znění dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a dále Dohodu o spolupráci na rekonstrukci objektu, ve znění dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

III. z p l n o m o c ň u j e
Filipa Váchu, místostarostu městské části Praha 4,
k podpisu dohody o spolupráci na rekonstrukci objektu a písemného souhlasu s plánem financování v souladu s dodatkem č. 2 k nájemní smlouvě, dle bodu II. tohoto usnesení.

VI. u k l á d á
vedoucímu odboru obecního majetku
zajistit realizaci tohoto usnesení

T: 30. 5. 2025

Plnou moc přijímám: [redacted]

Předkladatel: Filip Vácha, místostarosta MČ Praha 4

[redacted]