



Správa
Pražského hradu

SPH 1489/2025
IVZ P25V00017105
ID RS

SMLOUVA O DÍLO

Smluvní strany:

Správa Pražského hradu

se sídlem: Hrad I. nádvoří č. p. 1, Hradčany, 119 08 Praha 1

Zřizovací listina č.j. 401.495/93 z 19.4.1993

právní forma: příspěvková organizace

zastoupená: Pavlem Vyhnánkem, M.A., ředitelem

IČO: 49366076

DIČ: CZ49366076

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

plátce DPH

(dále jen „objednatel“)

a

Grant Thornton Appraisal services, a.s.

se sídlem: Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4

zastoupena: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 27599582

DIČ: CZ27599582

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

pod spisovou značkou oddíl B vložka 23987

plátce DPH

(dále jen „zhotovitel“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2586 zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také jen „zákon“), tuto

smlouvu o dílo

(dále jen „smlouva“).

Preamble

Tato smlouva se uzavírá na základě výběru nejvhodnější nabídky na veřejnou zakázku malého rozsahu na služby vyhlášenou pod názvem „Znalecké posudky k ocenění vybraných nemovitých věcí, stanovení výše nájemného v místě a čase obvyklé“ v souladu s § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, pod č.j. SPH 1341/2025 (dále jen „výběrové řízení“). Podmínky výběrového řízení a nabídka zhotovitele jsou závazné po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu a v otázkách výslovně neuvedených touto smlouvou se smluvní strany budou řídit těmito dokumenty.

Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele zpracovat znalecké posudky v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, ke zjištění ceny v místě a čase obvyklé pro pronájem (ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění), tj. stanovení výše měsíčního nájemného za užívání bytu v místě a čase obvyklé, vybraných nemovitých věcí, se kterými je objednatel příslušný hospodařit. Znalecké posudky budou sloužit pro interní účely objednatele (objednatel však upozorňuje, že jednotlivé znalecké může poskytnout svému zřizovateli – Kanceláři prezidenta republiky či jí zřízeným příspěvkovým organizacím, bude-li o ně požádán, dále pak také orgánům činným v trestním řízení, kontrolním orgánům, popř. na základě žádosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, apod.).

Specifikace vybraných nemovitých věcí, u nichž má být zjištěna cena v místě a čase obvyklá:

Objednatel je příslušný hospodařit s nemovitými věcmi – bytovými jednotkami (dále také jen „byt“ či „byty“) o velikosti 1+kk až 4+1, které se nacházejí v areálu Pražského hradu, jeho blízkém okolí (např. ulice Kanovnická, Na Opyši), vše k.ú. Hradčany, obec Praha, ale i v jiných k.ú. v Praze (např. Smíchov, Žižkov, Prosek, Břevnov, Malešice, Nusle, Strašnice, Libeň), dále je objednatel příslušný hospodařit s bytovými jednotkami v k.ú. Lány - obci Lány (okres Kladno). Bytové jednotky slouží k zajištění bytové potřeby zaměstnanců objednatele, jeho zřizovatele, případně dalších osob. Způsob využití (bytová potřeba) pro účely oceňování zůstává nezměněn.

Přesná specifikace bytů bude objednatelem sdělena zhotoviteli (co do velikosti bytu, umístění, příslušenství, stavu, apod.) bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy (nejpozději do 3 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy).

Byty, u nichž má být zpracován znalecký posudek jsou buď obsazeny nájemcem objednatele, popř. jsou určeny k nastěhování (jsou tedy bez nájemce). Objednatel upozorňuje, že areál Pražského hradu je národní kulturní památkou, nejedná se o veřejné prostranství, v době jeho uzavření pro veřejnost (každý den od 22:00 hod. do 6:00 hod., může však dojít k jeho uzavření i v jiném časovém intervalu) je vojensky střeženým prostorem.

Znalecké posudky budou zpracovány **pro 32 bytů nacházejících se v areálu Pražského hradu a jeho blízkém okolí** (k.ú. Hradčany), **10 bytů v širším centru Prahy** (např. k.ú. Smíchov, Žižkov, Prosek, Břevnov, Malešice, Nusle, Strašnice, Libeň) **a 21 bytů v obci Lány** (k.ú. Lány) – pro každý z bytů bude zpracován samostatný znalecký posudek, v českém jazyce, v jednom vyhotovení v listinné podobě, s náležitostmi stanovenými výše citovaným zákonem (zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění). Znalecké posudky budou odevzdány v sídle objednatele (protokolární předání).

Předmětem plnění je i:

- fyzická obhlídka jednotlivých bytových jednotek,
- konzultační schůzka s objednatelem, při které bude zhotovitel seznámen s omezeními v užívání jednotlivých bytových jednotek, a to v rozsahu max. 8 hodin (to, zda takové skutečnosti mají vliv do stanovení výše nájemného – ceny v místě a čase obvyklé, bude na úvaze a posouzení zhotovitele v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).
- konzultační služby v rozsahu max. 8 hodin, tj. např. vysvětlení ocenění ceny v místě a čase obvyklé u objednatelem vybraného znaleckého posudku, indexace budoucího nájemného, a to v termínu určeném objednatelem.

Konzultační služby budou poskytovány v sídle objednatele, tedy osobně, komunikačním jazykem je český jazyk.

vše dále jen „dílo“.

Dílo bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy, zejména nikoliv však výhradně zákonem, zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

2. Za řádně a včas provedené a řádně předané dílo se objednatel zavazuje zhotoviteli uhradit cenu stanovenou v této smlouvě.

3. Zhotovitel prohlašuje, že je odborně způsobilý k plnění předmětu této smlouvy v rozsahu určeném objednatelem ve výběrovém řízení, že má zajištěnou osobu znalce požadovanou objednatelem, která se bude podílet na plnění předmětu této smlouvy po celou dobu jeho provádění, zhotovitel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti z ní pro něho vyplývající.

5. Dílo bude prováděno v souladu s podmínkami výběrového řízení a zhotovitelem předloženou nabídkou. Veškeré dokumenty k výběrovému řízení jsou uloženy u objednatele pod č.j. SPH 1341/2025.

Článek II.

Doba a místo plnění

1. Provádění dílo bude zahájeno bezprostředně po nabytí účinnosti této smlouvy.

2. Objednatel se zavazuje předložit podklady pro zpracování díla – přesnou specifikaci jednotlivých bytů (co do velikosti bytu, umístění, příslušenství, stavu, apod.) – nejpozději do 3 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Specifikace bude odeslána na e-mail kontaktní osoby uvedené v této smlouvě.

3. Zhotovitel zpracuje a objednateli odevzdá znalecké posudky dle článku I. této smlouvy – nejpozději v následujících termínech:

- posudky k 32 bytům nacházejících se v areálu Pražského hradu a jeho blízkém okolí (k.ú. Hradčany), v termínu do 1. srpna 2025

- posudky k 10 bytům v širším centru Prahy (k.ú. Smíchov, Žižkov, Prosek, Břevnov, Malešice, Nusle, Strašnice, Libeň) v termínu do 20. srpna 2025

- posudky k 21 bytům v obci (k.ú.) Lány v termínu do 15. září 2025.

4. Místem pro předání znaleckých posudků je sídlo objednatele, včetně poskytování konzultačních schůzek a služeb.

Článek III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Zhotovitel je povinen jednat čestně a svědomitě, s odbornou péčí. Zhotovitel prohlašuje, že je pojištěn v souladu s § 22 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a zavazuje se udržovat toto pojištění platné po celou dobu plnění dle této smlouvy. Zhotovitel je povinen kdykoliv na vyžádání předložit objednateli kopii platné pojistné smlouvy či pojistného certifikátu o uzavřené pojistné smlouvě, a to nejpozději do 3 dnů od žádosti objednatele.
2. Zhotovitel prohlašuje, že plnění předmětu smlouvy bude zajištěno prostřednictvím osoby znalce, kterou uvedl ve své nabídce podané do výběrového řízení (popř. osob znalců uvedených v nabídce). Jakoukoliv změnu v osobě znalce je zhotovitel povinen objednateli oznámit alespoň 3 pracovní dny předem a současně s tím předložit doklady o odborné způsobilosti pro nově přistupující osobu, tj. musí být zapsána v seznamu znalců, jehož správcem je Ministerstvo spravedlnosti, a to v oboru Ekonomika, znalecké odvětví – oceňování nemovitých věcí (blíže podmínky uvedené ve výběrovém řízení).
3. Kontaktní osobou za zhotovitele je xxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
V případě změny v této osobě oznámí tuto skutečnost zhotovitel objednateli bez zbytečného odkladu s datem účinnosti změny.
4. Zhotovitel se zavazuje dodržovat pracovní-právní předpisy (zejména nikoliv však výhradně zákoník práce a zákon o zaměstnanosti – v platném znění), bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy.
5. Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat v českém jazyce.
6. V případě prohlídky jednotlivého bytu, bude-li prohlídka s objednatelem sjednána, se zhotovitel zavazuje dostavit se na prohlídku bytu v objednatelem určený termín (datum a čas) a místo.
7. V případě konzultačních schůzek a služeb se zhotovitel zavazuje dostavit do sídla objednatele, a to v objednatelem určeném termínu (bude určen alespoň 2 pracovní dny předem).
8. Objednatel se zavazuje poskytnout zhotoviteli veškerou potřebnou součinnost, zejména poskytnout úplné, přehledné, včasné a pravdivé informace vztahující se k předmětu smlouvy.
9. Objednatel se zavazuje umožnit zhotoviteli prohlídku jednotlivých bytů, k nimž má zhotovitel zpracovat znalecké posudky dle článku I. této smlouvy, a to nejpozději do 3 pracovních dnů od žádosti zhotovitele.
10. Kontaktní osobou za objednatele je xxxxxxxxxx, tel.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
V případě změny kontaktní osoby oznámí objednateli tuto skutečnost zhotoviteli bez zbytečného odkladu.

Článek IV. Splnění díla

Dílo, resp. jeho příslušná část specifikovaná v článku II. odst. 3 této smlouvy, je splněno protokolárním předáním a převzetím řádně provedeného díla (příslušné části) bez vad a

nedodělků, a to na základě předávacího protokolu podepsaného kontaktními osobami smluvních stran uvedených v této smlouvě.

Článek V.

Odpovědnost smluvních stran a smluvní pokuta

1. Zhotovitel odpovídá za veškerou újmu, majetkovou i nemajetkovou, vzniklou objednateli z důvodu porušení povinností zhotovitele stanovených touto smlouvou nebo právními předpisy. Zhotovitel rovněž odpovídá za veškerou újmu způsobenou objednateli v souvislosti s prováděním díla třetími osobami, stejně, jako by ji způsobil sám.

Zhotovitel se povinnosti k náhradě škody nemůže zprostit. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se pro účely stanovení rozsahu náhrady škody vzniklé v důsledku porušení povinností zhotovitele podle této smlouvy nepoužije.

Škody, za které odpovídá podle tohoto odstavce zhotovitel, odstraní zhotovitel na vlastní náklady ve lhůtě do 14 kalendářních dní od zjištění škody, nebude-li sjednáno jinak. V případě, že tak neučiní nebo odstranění nebude možné, je povinen náhradu škody uhradit objednateli v plné výši a v neomezeném rozsahu, a to do 30 kalendářních dnů od doručení vyúčtování zpracovaného objednatelem.

2. Smluvní strany sjednávají pro případ, že zhotovitel poruší některou z povinností uvedenou v článku VIII. této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jednostotísíc korun českých) za každé takové porušení povinností.

3. Pro případ prodlení zhotovitele s odevzdáním znaleckých posudků ve lhůtě uvedené v článku II. této smlouvy pro příslušnou část díla, byť jednoho ze znaleckých posudků, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč denně (slovy: pět tisíc korun českých), a to za každý i započatý den prodlení.

4. Pro případ jakéhokoliv porušení povinností stanovené touto smlouvou ze strany zhotovitele, není-li touto smlouvou stanovena pokuta jiná, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč (slovy: třitisíce korun českých) za každý případ porušení povinností vyplývající z této smlouvy.

5. Pro případ prodlení objednatele s úhradou odměny dle článku VI. této smlouvy sjednává se úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu újmy (i nemajetkové) v plné výši a smluvní strany tak mezi sebou vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona.

7. Smluvní pokuta či úrok z prodlení jsou splatné ve lhůtě 21 dnů ode dne doručení jejího vyúčtování smluvní straně, která svou povinnost porušila.

Článek VI.

Cena díla a fakturační podmínky

1. Cena díla, stanovená dohodou smluvních stran a výsledkem výběrového řízení, činí bez DPH 1.684.370,- Kč (slovy: jedenmilionšestsetosmdesátčtyřtisícitřístasedmdesát korun českých).

K této ceně bude připočteno DPH v aktuální platné zákonné sazbě.

Specifikace ceny díla:

- cena za zpracování jednoho znaleckého posudku – **areál Pražského hradu a jeho blízké okolí** - 29.990,- Kč bez DPH, tj. cena za zpracování 32 znaleckých posudků - 959.680,- Kč bez DPH
- cena za zpracování jednoho znaleckého posudku – **širší centrum Prahy** – 19.990,- Kč bez DPH, tj. cena za zpracování 10 znaleckých posudků – 199.900,- Kč bez DPH
- cena za zpracování jednoho znaleckého posudku v **obci Lány** – 24.990,- Kč bez DPH, tj. cena za zpracování 21 znaleckých posudků – 524.790,- Kč bez DPH

V ceně díla jsou zahrnuty veškeré výdaje zhotovitele související s poskytnutím díla v rozsahu a dle této smlouvy. Objednatel neposkytuje zálohy.

2. Cena díla bude hrazena na základě řádného daňového dokladu vystaveného zhotovitelem po řádném provedení příslušné části díla dle článku II. odst. 3 této smlouvy a jejího předání bez vad a nedodělků.

3. Každý daňový doklad bude vystaven se všemi zákonnými náležitostmi včetně uvedení čísla účtu používaného pro ekonomickou činnost zhotovitele, na který má být platba poukázána a který je zároveň registrován v Registru plátců DPH dle § 96 zákona o DPH. Splatnost daňového dokladu se stanovuje na 21 dní od doručení objednateli. Pokud nebude daňový doklad splňovat zákonné náležitosti včetně čísla účtu používaného pro ekonomickou činnost registrovaného v Registru plátců DPH (je-li zhotovitel plátcem DPH), má objednatel právo na jeho vrácení (zhotovitel je povinen v takovém případě vystavit nový daňový doklad do 3 dnů od vrácení původního daňového dokladu objednatelům), přičemž splatnost nového daňového dokladu bude opět stanovena na 21 dní. Cena bude uhrazena bankovním převodem na účet zhotovitele uvedený na daňovém dokladu, který je zároveň registrován v Registru plátců DPH. V případě, že je zhotovitel plátcem DPH, není objednatel oprávněn uhradit cenu díla na jiný bankovní účet než ten, který je registrován v Registru plátců DPH.

4. Daňový doklad vystavený v elektronické podobě bude objednatel přijímat pouze na e-mail: posta@hrad.cz, popř. pokud odeslán do jeho datové schránky.

Článek VII. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva je uzavřena podpisem oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu, jakož i případně její změnu, v registru smluv uveřejní objednatel.

2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy.

Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy, neposkytuje-li mu objednatel potřebnou součinnost, a to ani po písemném upozornění zhotovitele ve lhůtě jím určené k nápravě, popř. je-li objednatel v prodlení s proplacením faktur delším než 60 kalendářních dní.

Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že zhotovitel neposkytuje plnění s náležitou odbornou péčí a znalostí, kterou lze na zhotoviteli jako na osobě odborně znalé požadovat.

Odstoupení je účinné dnem, kdy je doručeno příslušné smluvní straně.

Článek VIII.

Mlčenlivost, ochrana osobních údajů a jejich zpracování

1. Zhotovitel je povinen zachovávat mlčenlivost ve smyslu § 20 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
2. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem a které byly výslovně za tímto účelem označeny, nepřístupní třetím osobám bez jeho předchozího písemného souhlasu a ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely než pro plnění podmínek této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy i po jejím skončení, a to až do doby, než se tyto informace stanou obecně známé. To neplatí v případě, kdy objednateli vznikne povinnost výše uvedené informace poskytnout podle právních předpisů, a dále, bude-li o tyto informace požádán svým zřizovatelem. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
3. Budou-li informace zhotoviteli poskytnuté objednatelem, které jsou nezbytné pro plnění dle této smlouvy, obsahovat osobní údaje, zavazuje se zhotovitel technicky a organizačně zabezpečit ochranu osobních údajů a plnit všechny povinnosti stanovené platnými právními předpisy, zejména nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
4. Osobní, popř. i jiné údaje poskytnuté zhotovitelem objednateli zpracovává objednatel pouze po dobu a za účelem naplnění této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje informovat své zaměstnance nebo osoby, jejichž osobní údaje předává, o zpracování těchto údajů objednatele v rozsahu daném touto smlouvou. Všeobecné nakládání a zpracovávání osobních údajů vyplývá z obecného nařízení o ochraně osobních údajů, zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

Článek IX.

Závěrečné ujednání

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, se budou řídit příslušným ustanovením obecně závazných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
2. Smlouva může být měněna jen po dohodě obou stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, za předpokladu úplné bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek, podepsaných oběma oprávněnými zástupci smluvních stran, jakákoliv ústní ujednání o změnách této smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná.
3. Smluvní strany sjednávají, že smlouva v uvedeném znění, může být kteroukoli ze smluvních stran zveřejněna v souladu s platnými právními předpisy.
4. Smluvní strany sjednávají, že si budou písemnosti dle této smlouvy zasílat na kontakty, které jsou pro konkrétní jednání uvedené v této smlouvě či na adresu sídla smluvní strany. Smluvní strany také sjednávají, že si mohou platně zasílat jakákoliv písemná právní jednání dle této smlouvy i do příslušné datové schránky formou datové zprávy (je třeba aktivace služby poštovní datová zpráva). Takové doručení, je-li v souladu s platnými právními předpisy, se

považuje za platné doručení písemnosti dle této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že i pro tento případ mezi sebou ohledně doby doručení uplatní domněnku doby dojití stanovenou v § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dle § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění.

5. Zhotovitel není oprávněn postoupit či převést práva, povinnosti, závazky a pohledávky z této smlouvy třetí osobě nebo jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu objednatele.

6. V případě soudního sporu mezi smluvními stranami, strany sjednávají místně příslušným soudem objednatele dle jeho sídla v Praze.

7. Ukončením smlouvy nejsou dotčeny nároky na náhradu újmy (i nemajetkové), na zaplacení smluvních pokut a další sankční nároky (např. úroky z prodlení).

8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech. Po podpisu obdrží každá smluvní strana jeden stejnopis.

V Praze dne

V Praze dne

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grant Thornton Appraisal services, a.s.

Pavel Vyhnánek, M.A.

ředitel

Správa Pražského hradu