

SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB REALITNÍHO MANAŽERA PRO PŘESTĚHOVÁNÍ POBOČKY PRAHA

mezi

Národní rozvojová banka, a.s.

jako objednatelem

a

KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

jako realitním manažerem

SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB REALITNÍHO MANAŽERA PRO PŘESTĚHOVÁNÍ POBOČKY PRAHA

Č. smlouvy Objednatele: [176/1076/2025]

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

STRANY

(1) **Národní rozvojová banka, a.s.**

se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 44848943, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č.1329 („**Objednatel**“); a

KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha, IČO: 41191536, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. 3815 („**Manažer**“)

(Objednatel a Manažer společně „**Strany**“ a každý z nich samostatně též „**Strana**“.)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Objednatel je nájemcem budovy na adrese Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha 3 - Vinohrady („**Pronajaté prostory**“) a tyto pronajaté prostory užívá jako prostory pro administrativu a vykonává v nich svou vlastní činnost, potřebuje z důvodu narůstajícího počtu zaměstnanců přestěhovat část zaměstnanců (pobočku Praha) ze stávajícího pracoviště (tj. Pronajaté prostory) do nových prostor v moderním standardu s optimálními náklady.
- (B) K dosažení účelu uvedeného pod písmenem (A) Objednatel oznámil svůj úmysl zadat veřejnou zakázku s názvem „**Poskytování služeb realitního manažera pro přestěhování pobočky Praha**“ („**Veřejná zakázka**“). Po posouzení kvalifikace a posouzení nabídky předložené Manažerem, vybral nabídku Manažera jako nabídku ekonomicky nejvýhodnější, v důsledku čehož vyzval Manažera k uzavření této Smlouvy;
- (C) Objednatel má zájem využít odborných znalostí a schopností Manažera a postupuje s důvěrou v jeho kvalifikaci a jeho doložené odborné schopnosti splnit povinnosti podle této Smlouvy řádně a včas a zejména s odbornou péčí;
- (D) Manažer potvrzuje, že disponuje odbornými znalostmi a schopnostmi, tak jak je dokládal i v rámci předložené nabídky, a je připraven přispět k realizaci záměru Objednatele v souladu s touto Smlouvou; Manažer je připraven vykonat veškeré činnosti nezbytné k realizaci a dokončení Projektu v souladu s touto Smlouvou a v termínech stanovených touto Smlouvou;
- (E) Objednatel je připraven poskytnout Manažerovi potřebnou součinnost a zaplatit mu sjednanou odměnu za podmínek stanovených touto Smlouvou;

UZAVŘELY STRANY NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU TUTO SMLOUVU:

1. DEFINICE

- 1.1 **Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:**

„**Analýza potřeb**“

znamená analýzu potřeb Objednatele na administrativní prostory Objednatele obsahující vyhodnocení kritérií pro výběr Nových

	prostor zkonzultovanou s Manažerem v souladu s odstavcem 4.2 této Smlouvy a schválenou Objednatelem;
„Autorský zákon“	znamená zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů;
„Den zahájení plnění“	znamená den účinnosti této Smlouvy;
„Důvěrné informace“	znamenají veškeré informace týkající se předmětu této Smlouvy, jakož i veškeré další informace, které se Manažer dozví v souvislosti se Smlouvou;
„Harmonogram“	znamená podrobný harmonogram činností Manažera podle této Smlouvy, včetně termínů milníků, vypracovaný Manažerem v souladu s odstavcem 3.1 této Smlouvy a schválený Objednatelem, včetně jeho případných dodatečných úprav navržených Manažerem a schválených Objednatelem;
„Heads of Terms“	znamená dohodu uzavřenou mezi Objednatelem (jako zájemcem) a vlastníkem příslušných prostor (jako budoucím pronajímatelem) o základních parametrech nájemní smlouvy týkající se některých z prostor prezentovaných Objednateli Manažerem v rámci plnění jeho povinností z této Smlouvy;
„Licence“	znamená oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví k autorskému dílu ve smyslu § 2358 a násl. Občanského zákoníku ve spojení s příslušnými ustanoveními Autorského zákona;
„Licence třetí osoby“	má význam uvedený v odstavci 14.3 této Smlouvy;
„Manažer“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Nájemní smlouva“	znamená nájemní smlouvu, která byla, nebo podle uzavřených Heads of Terms má být, uzavřena mezi Objednatelem, jako nájemcem, a vlastníkem příslušných prostor, jako pronajímatelem, jejímž předmětem je nájem prostor prezentovaných Objednateli Manažerem v rámci plnění jeho povinností z této Smlouvy;
„Nové prostory“	znamená prostory, které jsou předmětem nájmu podle Nájemní smlouvy;
„Občanský zákoník“	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„Objednatel“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Odměna“	znamená celkovou Odměnu za poskytování všech služeb Manažera podle této Smlouvy a plnění všech jeho povinností podle této Smlouvy;
„Poddodavatel“	znamená jakoukoli právnickou nebo fyzickou osobu, s níž Manažer uzavřel smlouvu na provedení některých částí předmětu Smlouvy;
„Práce nájemce“	znamená část Vybavení, za jejíž realizaci je podle příslušné

Nájemní smlouvy odpovědný Objednatel;

„Práce pronajímatele“	znamená část Vybavení, za jejíž realizaci je podle příslušné Nájemní smlouvy odpovědný Pronajímatele;
„Projekt“	znamená celý proces přestěhování pobočky Praha Objednatel v souladu s touto Smlouvou;
„Pronajaté prostory“	má význam uvedený v bodě (A) Preambule;
„Pronajímatele“	znamená subjekt, se kterým Objednatel uzavřel nebo zamýšlí uzavřít Nájemní smlouvu nebo Heads of Terms;
„Smlouva“	znamená tuto smlouvu o poskytování služeb realitního manažera;
„Strana“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Vybavení“	znamená ve vztahu ke konkrétním Novým prostorám veškeré práce (stavební, technické a jiné) na úpravě takových Nových prostor (oproti standardu Pronajímatele) a kompletní vybavení zařizovacími předměty, nábytkem apod. takových Nových prostor v souladu se Studií pro takové Nové prostory;
„Vyšší moc“	znamená mimořádnou událost nebo okolnost, kterou nemohla žádná ze Stran před uzavřením této Smlouvy předvídat ani jí předejít přijetím preventivního opatření a která je mimo jakoukoliv kontrolu kterékoliv Strany a nebyla způsobena úmyslně ani z nedbalosti konáním nebo opomenutím kterékoliv Strany a která podstatným způsobem ztěžuje nebo znemožňuje plnění povinností dle této Smlouvy kteroukoliv ze Stran, jimiž jsou zejména, nikoliv však výlučně: (i) živelní události – zemětřesení, záplavy, vichřice atd.; (ii) události související s činností člověka – např. války, občanské nepokoje, havárie letadel, radioaktivní zamoření štěpným materiálem nebo radioaktivním odpadem, nikoli však stávky zaměstnanců, hospodářské poměry a podobné okolnosti související s činností Strany, která se vyšší moci dovolává;
„Zadání Prací nájemce“	znamená zajištění výběrového řízení pro zakázky týkající se služeb, dodávek či prací v rámci Prací nájemce dle článku 7.1;
„ZRS“	znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů;

1.2 Pro výklad této Smlouvy platí následující pravidla:

- (a) Odkazy na „články“ a „Přílohy“ se vykládají jako odkazy na příslušné články a přílohy této Smlouvy. Přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
- (b) Odkazy na „osobu“ nebo „stranu“ se vykládají tak, že se vztahují na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu, svěřenský fond, společnost, tichou společnost, vládu, stát, organizační složku státu, orgán veřejné moci, společný podnik, závod nebo spolek (se samostatnou právní subjektivitou či nikoli).

- (c) Pojmy definované v této Smlouvě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.
- (d) „Újma“ nebo „škoda“ znamená i nemajetkovou újmu, není-li stanoveno jinak.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Předmětem této Smlouvy je zejména závazek Manažera na své náklady:

- (a) zkonzultovat Analýzu potřeb Objednatele;
- (b) zprostředkovat činnost pro vyhledání nových prostor včetně asistence s uzavřením nájemní smlouvy Objednatele s Pronajímatelem
- (c) zajistit zpracovatele projektové dokumentace
- (d) zajistit práce a předat Nové prostory

2.2 Předmětem této Smlouvy je zároveň závazek Objednatele uhradit Manažerovi za řádné a včasné plnění jeho povinností podle této Smlouvy Odměnu v souladu s touto Smlouvou.

3. ÚVODNÍ ČINNOSTI MANAŽERA

3.1 Manažer nejpozději do 10 Pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy předloží Objednateli návrh Harmonogramu; k jeho odsouhlasení Objednatelem.

3.2 Harmonogram musí zahrnovat termíny a lhůty pro jednotlivé činnosti Manažera podle této Smlouvy, včetně termínů milníků. Termíny a lhůty pro jednotlivé činnosti musí být v návrhu Harmonogramu stanoveny v souladu s touto Smlouvou a odůvodněnými požadavky Objednatele.

3.3 Objednatel je povinen do 7 Pracovních dnů od doručení návrhu dokumentu podle odstavce 3.1 této Smlouvy Objednateli tento návrh odsouhlasit nebo oznámit Manažerovi, že s návrhem dokumentu nesouhlasí z důvodu jeho rozporu odstavcem 3.2. V případě odmítnutí odsouhlasení návrhu dokumentu Objednatelem je Manažer povinen návrh dokumentu upravit tak, aby byl v souladu s odstavcem 3.2 této Smlouvy a takto upravený návrh nejpozději do 5 Pracovních dnů (v případě úpravy prvního návrhu dokumentu), resp. 3 Pracovních dnů (v případě úpravy druhého nebo jakéhokoli dalšího návrhu dokumentu), od odmítnutí odsouhlasení předchozího návrhu znovu předložit Objednateli k odsouhlasení, přičemž se bude znovu postupovat podle tohoto odstavce. V případě, že se Objednatel ve lhůtě uvedené v tomto odstavci k návrhu dokumentu nevyjádří, nebo jej odmítl odsouhlasit v rozporu s tímto ustanovením, má se za to, že s ním souhlasí. Odmítnutí schválení Objednatelem a případná související úprava schvalovaného dokumentu není důvodem pro posunutí jakéhokoli termínu podle této Smlouvy nebo podle Harmonogramu.

3.4 Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle tohoto článku 3 tak, aby Harmonogram byl schválen Objednatelem nejpozději do 30 Pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy.

4. ANALÝZA POTŘEB

4.1 Manažer v termínu podle Harmonogramu, nejpozději však do 15. pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy, upřesní s Objednatelem návrh Analýzy potřeb Objednatele na administrativní prostory Objednatele.

4.2 Analýza potřeb obsahuje zejména návrh a vyhodnocení kritérií pro výběr Nových prostor, jako např.:

- (a) charakter, kvalita a úroveň budovy a prostor;
- (b) vhodná velikost prostor;
- (c) vzdálenost budovy s prostory od MHD;
- (d) počet potřebných parkovacích stání určených k výhradnímu užívání Objednatelem;

- (e) dostupnost veřejných parkovacích stání v blízkosti Nových prostor;
- (f) výše nájemného a dalších plateb souvisejících s užíváním prostor;
- (g) doba trvání nájmu, včetně případných opcí na prodloužení nebo práva na rozšíření prostor;
- (h) způsob správy budovy a prostor a úhrady nákladů na tuto správu;
- (i) napojení na datová centra
- (j) způsob a rozsah zabezpečení a zpřístupnění prostor, typ obchodních prostor, typ prostor v zázemí
- (k) způsob úhrady a realizace Prací nájemce a Prací pronajímatele;

Analýza potřeb musí být v souladu s pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele a bude vycházet ze Základní požadovaných parametrů na nové prostory pobočky Praha stanovených Objednatelem, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této Smlouvy, pokud následně nebude s Objednatelem dohodnuto jinak.

- 4.3** Parametry uvedené v Analýze potřeb schválené Objednatelem jsou zároveň minimálními parametry Nájemní smlouvy požadované Objednatelem.

5. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 5.1** Manažer se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby Objednatel, jako nájemce, měl příležitost uzavřít s třetí osobou, jako pronajímatelem, Nájemní smlouvu v souladu s touto Smlouvou.

- 5.2** Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle tohoto článku 5 tak, aby Nájemní smlouva byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu. Pro splnění tohoto termínu se Manažer zavazuje vyvinout maximální úsilí.

- 5.3** Manažer po schválení Analýzy potřeb Objednatelem a v termínech podle Harmonogramu:

- (a) identifikuje možné prostory v různých budovách dle Analýzy potřeb, pro získání orientačního přehledu možností v Praze; (alespoň 10 lokací, po domluvě s Objednatelem na základě jeho potřeb a uvážení dojde k zúžení na předvýběr 5 lokací.)
- (b) vyhotoví a provede prezentaci pro management Objednatele takto identifikovaných prostor, včetně plánů prostor, technického vyhodnocení prostor, analýzy nákladů na prostory, včetně vyhodnocení nákladů na Vybavení, a porovnání parametrů prostor s Analýzou potřeb;
- (c) zajistí organizaci prohlídek a prezentaci těchto prostor pro Objednatele přímo v prostorech;
- (d) předloží návrh Heads of Terms preferovaných prostor, kde je nutné zajistit obchodní posouzení při revizi a jednání o Heads of Terms
- (e) vybere nejvhodnější prostor, popř. záložní variantu;
- (f) zprostředkuje Heads of Terms s Pronajímatelem;
- (g) předloží návrh Nájemní smlouvy s Pronajímatelem, který je nutno posoudit z obchodní stránky.

- 5.4** Objednatel na základě podkladů a informací obdržných od Manažera podle odstavce 5.3 určí další postup ohledně jednotlivých prezentovaných prostor, přičemž se může rozhodnout, že mu nevyhovuje žádný z prezentovaných prostor.

- 5.5** Manažer není oprávněn odeslat jakýkoli návrh jakéhokoli projednávaného dokumentu, jehož stranou má být Objednatel, bez předchozího schválení takového návrhu Objednatelem.

- 5.6** Dojde-li v rámci činnosti Manažera podle této Smlouvy ke zprostředkování příležitosti k uzavření Heads of Terms nebo Nájemní smlouvy, není povinností Objednatele Heads of Terms nebo Nájemní smlouvu uzavřít. Objednatel je oprávněn kdykoli v průběhu jednání o Heads of Terms

nebo Nájemní smlouvě ukončit jednání s druhou stranou, a to až do okamžiku podpisu příslušného dokumentu. Své rozhodnutí Objednatel přiměřeně odůvodní, pokud tak uzná za vhodné.

- 5.7** Pokud Objednatel postupuje podle odstavce 5.10 této Smlouvy, Manažer nemá nárok na úhradu Odměny za zprostředkování Nájemní smlouvy uvedené v odstavci 5.10 této Smlouvy, kompenzace, náhrady škody ani na úhradu nákladů vzniklých Manažerovi v souvislosti se zprostředkováním příležitosti uzavření takové Nájemní smlouvy, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.
- 5.8** Pokud Objednatel rozhodne, že mu nevyhovuje žádný z navrhovaných prostor, nebo z jakéhokoliv jiného důvodu nedojde v přiměřené době (nejpozději však do 1 měsíce od prezentace prostor) k uzavření Heads of Terms, nebo pokud v době platnosti Heads of Terms z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření příslušné nájemní smlouvy, Manažer bude opakovat postup podle odstavce 5.3 této Smlouvy, a to i opakovaně, vždy do 10 Pracovních dnů od uplynutí této lhůty. V tomto druhém a případných dalších kolech prezentací prostor Manažer bude představovat alespoň jeden prostor odpovídající Analýze potřeb. Z tohoto druhého a případných dalších kol jsou vyloučeny prostory, které již byly prezentovány v předchozích kolech prezentací, nebo které se nachází ve stejné budově, jako dříve prezentované prostory.
- 5.9** Manažer se zavazuje vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby našel vhodné prostory odpovídající Analýze potřeb. V případě, že ani při vynaložení odborné péče a maximálního úsilí nebude možné najít takové prostory v požadovaném počtu, je Manažer oprávněn při plnění povinností podle odstavců 5.3 a 5.12 této Smlouvy zařadit mezi prezentované prostory i takové prostory, které neodpovídají zcela Analýze potřeb. Na toto je však Manažer povinen v rámci prezentace takových prostor výslovně upozornit a uvést odchylky od Analýzy potřeb, včetně všech souvisejících negativních dopadů na Objednatele.
- 5.10** V případě uzavření Nájemní smlouvy je Manažer povinen se s jejím obsahem bezodkladně detailně seznámit.
- 5.11** Pokud z uzavřené Nájemní smlouvy bude vyplývat nutnost úpravy Harmonogramu nebo Projektové dokumentace, je Manažer povinen navrhnout odpovídající změnu Harmonogramu a/nebo Projektové dokumentace do 10 dnů od účinnosti příslušné Nájemní smlouvy. V takovém případě se na schvalování návrhu takové změny analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.3 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout takový návrh odsouhlasit také v případě, že Manažer Objednatele v rozporu s odstavcem 5.8 této Smlouvy na potřebu takové změny předem neupozornil.

6. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

- 6.1** Během výběru vhodného objektu v předstihu před podepsáním Heads of Terms Objednatel zajistí dodavatele studie Vybavení. Manažer následně zajistí zpracovatele projektové dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby (dle vybraných prostor) včetně návrhu rozpočtu (dle možností projektového stupně) a návrhu časového harmonogramu pořízení, dodávky a instalace Vybavení.

7. ZAJIŠTĚNÍ PRACÍ NÁJEMCE, PŘEDÁNÍ NOVÝCH PROSTOR

- 7.1** Manažer se zavazuje vystupovat jako organizátor a odborně způsobilá osoba v rámci administrace výběrového řízení.
- 7.2** Manažer zajistí komplexní administraci výběrových řízení pro Zadání Prací nájemce pro Nové prostory.
- 7.3** Manažer na vlastní náklady vyhotoví veškeré podklady potřebné pro administraci Zadání Prací nájemce, včetně kompletní zadávací dokumentace (soupisu zadávacích podmínek) a případné projektové dokumentace, pokud bude potřeba. Manažer při návrhu zadávacích podmínek a postupu při Zadání Prací nájemce zohlední a navrhne vhodná kritéria odpovědného zadávání a inovací a zajistí jejich promítnutí v rámci plnění. To se týká zejména podmínek na typ materiálů, životnost, opravitelnost výrobků, ekologickou a sociální stránku procesů a životních nákladů spojených s jednotlivými dodávkami a pracemi.

- 7.4 Podklady potřebné pro administraci Zadání Prací nájemce musí být v souladu s touto Smlouvou, Harmonogramem, příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele, jakož i se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, respektive jeho zásadami.
- 7.5 Veškeré podklady a dokumenty připravené Manažerem v souvislosti s administrací Zadání Prací nájemce podléhají předchozímu schválení Objednatelem. Na schvalování těchto podkladů a dokumentů Objednatelem se analogicky aplikuje ustanovení odstavce 3.3 této Smlouvy s tím, že Objednatel je oprávněn odmítnout návrh kteréhokoli z těchto podkladů a dokumentů odsouhlasit, pokud bude v rozporu s odstavcem 7.4 této Smlouvy.
- 7.6 Manažer na vlastní odpovědnost a náklady bude vykonávat autorský a technický dozor při realizaci Prací nájemce a zajistí autorský dohled.
- 7.7 Manažer je povinen zajistit řádné a včasné plnění povinností Objednatele z příslušné Nájemní smlouvy týkajících se poskytování Pronajímateli podkladů, dokumentů, informací a součinnosti ve vztahu k Vybavení, zejména pro jeho specifikaci, schvalování a povolování (včetně stavebního povolení a povolení užívání pro vybavení a/nebo Nové prostory). Veškeré tyto podklady, dokumenty a informace připraví Manažer na své náklady. Poskytnutí jakýchkoli takových podkladů, dokumentů a informací Pronajímateli je podmíněno jejich předchozím schválením Objednatelem.
- 7.8 Manažer zajistí koordinaci předání a převzetí Nových prostor pro zahájení realizace Prací nájemce. V rámci této koordinace zajistí prohlídku Nových prostor a identifikuje případné nedostatky Nových prostor bránících realizaci Prací nájemce a bude koordinovat další postup v souladu s Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele.
- 7.9 Manažer zajistí koordinaci předání a převzetí Nových prostor pro zahájení jejich užívání Objednatelem. V rámci této koordinace zajistí prohlídku Nových prostor a identifikuje případné vady a nedodělky Nových prostor, včetně Prací pronajímatele, a určí termín pro jejich odstranění. Manažer posoudí, zda konkrétní vada nebo nedodělek je důvodem pro odmítnutí převzetí Nových prostor Objednatelem podle Nájemní smlouvy, nebo zda není jiný důvod pro odmítnutí Nových prostor Objednatelem, a bude koordinovat další postup (včetně odstranění všech vad a nedodělků) v souladu s příslušnou Nájemní smlouvou, pokyny Objednatele a odůvodněnými požadavky Objednatele.
- 7.10 Manažer bude vykonávat své povinnosti podle tohoto článku 7 této Smlouvy tak, aby Práce nájemce byly dokončeny v souladu s Harmonogramem, vždy však nejpozději v den zahájení nájmu Nových prostor.

8. DOBA PLNĚNÍ

- 8.1 Manažer je povinen zahájit práce na plnění této Smlouvy bezprostředně po nabytí účinnosti Smlouvy.
- 8.2 Manažer se zavazuje postupovat podle Harmonogramu a plnit své povinnosti podle této Smlouvy v termínech stanovených v Harmonogramu.
- 8.3 Kdykoliv vznikne podle této Smlouvy Manažerovi nárok na prodloužení kteréhokoli termínu podle Harmonogramu z důvodu prodlení Objednatele, porušení povinností na straně Objednatele, Vyšší moci nebo jiné právní skutečnosti, pak není-li výslovně stanoveno jinak, prodlužují se dotčené termíny vždy jen o minimální objektivně nezbytnou a s odbornou péčí dosažitelnou dobu k dosažení příslušného termínu za změněných podmínek. Manažer tedy nemá nárok na mechanický posun termínu podle Harmonogramu o počet dní, kdy skutečnosti dle předchozí věty trvají, ale pouze na takový posun, který odpovídá shora uvedené minimální době. Manažer je povinen Objednateli tuto dobu prokázat a doložit příslušnými dokumenty.
- 8.4 Manažer se zavazuje upozornit Objednatele na jakoukoliv událost, negativní trend nebo hrozící Vyšší moc, které by mohly způsobit zpoždění splnění kteréhokoli termínu podle Harmonogramu, nejpozději do 10 dní ode dne, kdy takové okolnosti mohly být zjištěny osobou jednající

s odbornou péčí. Pokud tak neučiní, odpovídá Manažer za veškerou škodu či jinou újmu.

9. ODMĚNA

9.1 Manažerovi vzniká nárok na Odměnu ve výši a za podmínek stanovených v tomto článku 9 této Smlouvy.

9.2 Objednatel zaplatí Manažerovi Odměnu za provádění činností podle této Smlouvy stanovenou podle nabídky Manažera podané ve výběrovém řízení na uzavření této Smlouvy.

Odměna přísluší za zprostředkování Nájemní smlouvy a činnosti uvedené v článku 2 této Smlouvy.

9.3 Výše Odměny je určena následujícím způsobem:

A.	Zprostředkování pronájmu	v Kč bez DPH
A.1	Nové prostory	Dle Výzvy 2.1. Vymezení předmětu veřejné zakázky: Konzultace Analýzy potřeb Objednatele a Zprostředkování činnosti pro vyhledání nových prostor včetně asistence s uzavřením nájemní smlouvy Objednatele s Pronajímatelem. CENA: 350 000 CZK + DPH + Zjištění zpracovatele projektové dokumentace a Zajištění prací a předání Nových prostor. CENA: 350 000 CZK + DPH CENA CELKEM: 700 000 CZK + DPH

9.4 Výše Odměny je určena konkrétní částkou, přičemž výše této částky je pevná, nejvýše přípustná a nemůže být měněna, přičemž se zejména nijak nenavýšuje s ohledem na inflaci, pohyby měnových kursů, pohyby cen na trhu a další ekonomické změny. Manažer prohlašuje, že v těchto částkách zohlednil veškerá převzatá rizika a vlivy, o kterých lze v průběhu plnění této Smlouvy uvažovat, jakož i přiměřený zisk.

9.5 K Odměně se připočte příslušná daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů.

9.6 V Odměně je již zahrnuta náhrada veškerých nákladů (výdajů), které budou Manažerem vynaloženy v souvislosti s plněním povinností podle této Smlouvy, a Manažer není oprávněn po Objednateli úhradu takových nákladů požadovat.

9.7 Manažerovi vzniká nárok na Odměnu za zprostředkování Nájemní smlouvy na Nové prostory po splnění všech následujících podmínek:

- (a) uzavření a nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na Nové prostory; a
- (b) převzetí Nových prostor Objednatelem k užívání.

10. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 10.1** Odměna bude Objednatelem Manažerovi hrazena po předání a převzetí Nových prostor pro zahájení jejich užívání Objednatelem.
- 10.2** Úhrada Odměny bude Objednatelem provedena na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Manažerem za činnosti provedené podle této Smlouvy.
- 10.3** Manažer je oprávněn fakturu vystavit nejdříve po vzniku nároku na Odměnu.
- 10.4** Splatnost faktury podle této Smlouvy je pro Objednatele stanovena na 30 dnů od doručení faktury Objednateli. Manažer odešle fakturu Objednateli nejpozději 3 dny po vystavení faktury. Manažer je povinen doručit Objednateli fakturu na adresu: podatelna@nrb.cz.
- 10.5** Účetní doklady (faktury) musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu požadované Závaznými předpisy, avšak výslovně vždy musí obsahovat následující údaje: označení Stran a jejich adresy, IČO, DIČ, údaj o tom, že Manažer je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky, označení této Smlouvy, označení poskytnutého plnění (jeho části), číslo faktury, den vystavení a lhůtu splatnosti faktury, datum zdanitelného plnění, označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který se má platit, fakturovanou částku a podpis oprávněné osoby.
- 10.6** Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje podle této Smlouvy, je Objednatel oprávněn ji vrátit ve lhůtě její splatnosti Manažerovi. V takovém případě nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené bezvadné faktury.
- 10.7** V případě prodloužení kterékoliv Strany se zaplacením peněžitě částky vzniká oprávněné Straně nárok na úroky z prodlení ve výši podle Závazných předpisů za každý i započatý den prodlení.
- 10.8** Objednatel je oprávněn započíst jakékoliv své splatné pohledávky podle této Smlouvy vůči pohledávkám Manažera. Manažer je oprávněn započíst jakékoliv své splatné pohledávky podle této Smlouvy vůči pohledávkám Objednatele pouze po předchozím písemném souhlasu Objednatele.
- 10.9** Objednatel bude hradit přijatou fakturu pouze na bankovní účet Manažera zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu ustanovení § 96 odst. 2 zákona o DPH. V případě, že Manažer nebude mít svůj bankovní účet tímto způsobem zveřejněn, uhradí Objednatel Manažerovi pouze základ daně, přičemž DPH uhradí Objednatel přímo místně a věcně příslušnému správci daně Manažera.
- 10.10** Manažer prohlašuje, že správce daně před uzavřením této Smlouvy nerozhodl, že Manažer je nespolehlivým plátcem ve smyslu ustanovení § 106a zákona o DPH. V případě, že správce daně rozhodne o tom, že Manažer je nespolehlivým plátcem, zavazuje se Manažer o tomto informovat Objednatele do 2 pracovních dnů. Stane-li se Manažer nespolehlivým plátcem, uhradí Objednatel Manažerovi pouze základ daně, přičemž DPH bude Objednatelem uhrazena přímo místně a věcně příslušnému správci daně Manažera.

11. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 11.1** Manažer bere na vědomí, že předmětem této Smlouvy je kompletní zajištění celého Projektu. V rámci plnění této Smlouvy Manažer provede i takové činnosti, které nejsou výslovně uvedené v této Smlouvě, pokud jejich provedení je nezbytné pro řádné a včasné dokončení celého Projektu. Toto nebude důvodem pro navýšení Odměny ani žádné její části ani pro vznik jakékoli jiné platební povinnosti Objednatele.
- 11.2** Manažer není oprávněn bez písemného zmocnění Objednatelem činit jakákoli právní jednání, která by Objednatele jakkoli zavazovala, zejména podepisovat jménem Objednatele jakékoli smlouvy, včetně Heads of Terms a Nájemní smlouvy. Uzavření této Smlouvy nelze chápat jako udělení jakékoli plné moci.
- 11.3** Manažer bude průběžně Objednateli oznamovat všechny okolnosti, které zjistil při plnění povinností podle této Smlouvy a které mohou mít vliv na trvání pokynů Objednatele nebo mohou vyvolat jejich změnu, nebo mohou mít vliv na plnění této Smlouvy.

- 11.4 Manažer kdykoli na žádost Objednatele poskytne Objednateli veškeré informace o postupu plnění svých povinností podle této Smlouvy.
- 11.5 Manažer se zavazuje postupovat při plnění této Smlouvy vždy s vynaložením veškeré odborné péče a podle pokynů Objednatele a chránit dobré jméno a oprávněné zájmy Objednatele.
- 11.6 Manažer není oprávněn být při vykonávání zprostředkovatelské činnosti podle této Smlouvy činný také pro druhou stranu zprostředkovávané smlouvy.
- 11.7 Manažer bude vykonávat veškeré činnosti podle této Smlouvy v souladu s Harmonogramem.
- 11.8 Manažer prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy Manažerem má platná a účinná oprávnění k podnikatelské činnosti nutná pro výkon činností podle této Smlouvy a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by mu bránily v plnění povinností podle této Smlouvy. Manažer se zavazuje zajistit pravdivost tohoto prohlášení po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 11.9 Manažer je povinen zajistit, že jeho Pracovníci a jiné osoby, které se budou na straně Manažera podílet na plnění této Smlouvy, budou při plnění dodržovat veškeré Závazné předpisy vztahující se k vykonávané činnosti a budou se řídit pokyny Objednatele.
- 11.10 Manažer bere na vědomí, že Objednatel vyžaduje při plnění předmětu Veřejné zakázky zajistit legální zaměstnávání, férové pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se na plnění Veřejné zakázky podílejí, vše podle aktuálně platné legislativy a best practice na trhu. Manažer je povinen zajistit splnění tohoto požadavku i u svých Poddodavatelů.
- 11.11 Schválením jakéhokoli dokumentu ze strany Objednatele Objednatel nepotvrzuje správnost nebo úplnost takového dokumentu ani nepřebírá jakoukoli odpovědnost za jeho správnost a úplnost. Schválení jakéhokoli dokumentu Objednatelem žádným způsobem neomezuje odpovědnost Manažera za správnost a úplnost takového dokumentu.

12. PODDODAVATELÉ

- 12.1 Manažer se zavazuje, že při poskytování plnění pro Objednatele budou všichni Poddodavatelé, které Manažer využívá k poskytnutí plnění podle Smlouvy, dodržovat veškeré požadavky vyplývající ze Smlouvy, včetně jejích příloh. Manažer odpovídá za to, že Poddodavatelé nebudou jednat v rozporu s touto Smlouvou.
- 12.2 Manažer plně odpovídá za řízení Poddodavatelů a dozor nad nimi. Poskytování části plnění Poddodavatelem nezbavuje Manažera žádných jeho povinností vůči Objednateli, zejména co se týče včasného a řádného plnění jeho povinností.

13. REALIZAČNÍ TÝM

- 13.1 Dodavatel se zavazuje plnit své povinnosti z této Smlouvy výlučně prostřednictvím člena Realizačního týmu uvedených v **Příloze 1** této Smlouvy.

14. LICENCE

- 14.1 Podpisem této Smlouvy Manažer uděluje Objednateli neodvolatelnou, bezplatnou, výlučnou, neomezeně převoditelnou (postoupením či udělením podlicence), výhradní a územně a množstevně neomezenou Licenci k rozmnožování, použití a zpřístupnění třetím osobám veškeré dokumentace připravené Manažerem v souvislosti s plněním této Smlouvy, jež jsou předmětem práv duševního vlastnictví, stejně jako k jiným dokumentům, listinám, náčrtům, návrhům, změnám nebo k údajům poskytnutým Manažerem podle této Smlouvy, které jsou nebo mohou být chráněna jako autorská díla ve smyslu § 2 Autorského zákona, včetně práva na úpravu, zpracování nebo změnu takového autorského díla nebo jeho části i prostřednictvím třetí osoby pro účely výstavby, provozování, užívání, údržbu, opravy, úpravy a demolice nebo pro jakékoliv jiné záměry vlastníka díla nebo jeho jakékoliv části. Toto právo je Manažerem uděleno na dobu

trvání příslušných práv duševního vlastnictví. Objednatel je oprávněn, ale není povinen Licenci využít.

- 14.2** Objednatel je na základě Licence bez souhlasu Manažera oprávněn dokumentaci zpracovat, měnit či upravovat, vytvářet odvozená autorská díla samostatně nebo i prostřednictvím třetích osob a spojovat ji s jinými autorskými díly.
- 14.3** V případě, že při zhotovení autorského díla podle této Smlouvy bude třeba užít autorské dílo, k němuž není Manažer oprávněn vykonávat majetková práva, zavazuje se Manažer zajistit oprávnění k výkonu těchto majetkových práv od oprávněných třetích osob, včetně práva poskytnout k těmto autorským dílům podlicenci a tuto Licenci postoupit. V takovém případě Manažer ve vztahu k těmto autorským dílům třetích osob zajistí a udělí Objednateli podlicenci v rozsahu podle odstavce 14.1 („**Licence třetí osoby**“). Manažer prohlašuje, že je oprávněn Licenci třetí osoby Objednateli ve sjednaném rozsahu udělit a má k jejímu poskytnutí veškeré potřebné souhlasy. Odměna za poskytnutí Licence třetí osoby je v plném rozsahu zahrnutá v Odměně.
- 14.4** K žádosti Objednatele zajistí Manažer i po ukončení této Smlouvy vyhotovení/podepsání jakýchkoliv listin či dokumentů, které by mohly být potřebné k přiznání právních účinků tohoto článku 3 Smlouvy a jejího účelu, kterým je poskytnutí Manažerem v maximální možné míře přípustné dle českého práva oprávnění k užití autorského díla Objednateli.
- 14.5** Odměna za poskytnutí Licencí a dalších oprávnění podle odstavců 14.1 až 14.4 je plně zahrnuta v Odměně a Manažerovi z tohoto titulu žádná další kompenzace nenáleží. Manažer prohlašuje, že s ohledem na povahu výnosů z Licence nemohou vzniknout podmínky pro uplatnění ustanovení § 2374 Občanského zákoníku, tedy že odměna za udělení Licence k dílu nemůže být ve zřejmém nepoměru k zisku z využití Licence a významu díla pro dosažení takového zisku.
- 14.6** Manažer dále prohlašuje, že (i) je oprávněn poskytnout Licence a dalších oprávnění podle odstavců 14.1 až 14.4 bez omezení a že (ii) si není vědom práv jakýchkoliv třetích osob, která by omezovala platné udělení Licence a jakákoliv práva udělená v této Smlouvě. Manažer dále prohlašuje a souhlasí, že odškodní Objednatele nebo jakoukoliv jinou třetí osobu, na kterou byla výše zmíněna Licence následně převedena, a to za veškerou újmu včetně nemajetkové, která by případně mohla oprávněným vzniknout v souvislosti s jakýmkoliv nároky třetích osob týkajícími se zásahů do jejich práv duševního vlastnictví. Závazek k odškodnění dle předchozí věty se vztahuje i na náklady spojené s obranou proti takovému nároku, včetně nákladů na právní zastoupení.
- 14.7** Ve vztahu k Licenci k autorským dílům Manažer prohlašuje, že oprávněné zájmy autora nemohou být značně nepříznivě dotčeny tím, že Objednatel nebude Licenci vůbec či zčásti užívat. Bez ohledu na tuto skutečnost Strany tímto sjednávají, že právo Manažera na odstoupení od této Smlouvy dle § 2378 Občanského zákoníku není Manažer oprávněn uplatnit před uplynutím 10 let od poskytnutí Licence.

15. EXKLUZIVITA

- 15.1** Objednatel se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy neuzavře s třetí osobou zprostředkovatelskou ani jinou smlouvu, jejímž předmětem by bylo zprostředkování Nových prostor.

16. SANKCE

- 16.1** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 3.4 vykonávat činnosti tak, aby Harmonogram byl schválen Objednatelům v stanoveném termínu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení se schválením Harmonogramu nebo Postupového manuálu.
- 16.2** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 5.2 vyvinout maximální úsilí pro to, aby Nájemní smlouva na Nové prostory v Praze byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s uzavřením Nájemní smlouvy na Nové prostory v Praze vzniklým v důsledku porušení této

povinnosti Manažera.

- 16.3** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 5.2 vyvinout maximální úsilí pro to, aby Nájemní smlouva na Nové prostory byla uzavřena v termínu podle Harmonogramu, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s uzavřením takové Nájemní smlouvy vzniklým v důsledku porušení této povinnosti Manažera.
- 16.4** V případě porušení povinnosti Manažera podle odstavce 7.10 této Smlouvy vykonávat činnosti tak, aby Práce nájemce byly dokončeny v souladu s Harmonogramem, vždy však nejpozději v den zahájení nájmu příslušných Nových prostor, Manažer uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Prací nájemce pro Nové prostory v Praze, resp. 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s dokončením Prací nájemce pro Nové prostory.
- 16.5** Zaplacením žádné smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčeno právo Objednatele na náhradu újmy v plném rozsahu ani splnění povinnosti, jejíž porušení se smluvní pokuta týká.
- 16.6** Každá smluvní pokuta podle této Smlouvy je splatná do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Objednatele k jejímu uhrazení. Objednatel je oprávněn započíst nárok na zaplacení smluvní pokuty, i pokud ještě není splatný, proti jakémukoliv nároku Manažera na peněžité plnění vyplývajícím ze Smlouvy.
- 16.7** V případě, že porušení smluvní povinnosti zajištěné smluvní pokutou je způsobeno zcela nebo zčásti Vyšší mocí nebo porušením povinnosti Objednatele, smluvní pokuta podle této Smlouvy se neuplatní v rozsahu, ve kterém je toto porušení způsobeno Vyšší mocí nebo porušením povinnosti Objednatele.

17. UKONČENÍ

- 17.1** Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od nabytí její účinnosti do 30.06.2026.
- 17.2** Strany tímto v maximálním rozsahu možném dle příslušných právních předpisů vylučují právo na odstoupení od této Smlouvy nebo právo na předčasné ukončení této Smlouvy v jiných případech, než je výslovně stanoveno v této Smlouvě.
- 17.3** Objednatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Manažerovi, a to v následujících případech:
- (a) Manažer se dopustil podstatného porušení povinnosti podle této Smlouvy; nebo
 - (b) Manažer se dopustil jiného než podstatného porušení Smlouvy a takové porušení nenapravil do 10 Pracovních dnů od obdržení písemného upozornění Objednatele na takové porušení; nebo
 - (c) trvání jakékoliv okolnosti Vyšší moci na straně Manažera přesáhne délku 30 dnů; nebo
 - (d) Manažer podá insolvenční návrh jako dlužník ve smyslu nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Manažera;
 - (e) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Manažera (vyjma případů sloučení nebo splynutí).
- 17.4** Manažer je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze v případě, že Objednatel je v prodlení s úhradou Odměny nebo její části a takové porušení nenapravil ani do 30 dnů od obdržení písemného upozornění Manažera na takové porušení.
- 17.5** Výpovědní doba činí 30 dnů od doručení výpovědi příslušné Straně.
- 17.6** V případě ukončení této Smlouvy se plnění poskytnuté před ukončením této Smlouvy nevrací. Žádná ze Stran tak není povinna poskytnout druhé Straně žádné plnění za služby poskytnuté před

ukončením Smlouvy, pokud na takové plnění nevznikl nárok před ukončením Smlouvy.

18. OKOLNOSTI VYLUČUJÍCÍ ODPOVĚDNOST

- 18.1** Okolnostmi vylučujícími odpovědnost ve smyslu ustanovení § 2913 článku 2 Občanského zákoníku se rozumí výlučně zásah Vyšší moci.
- 18.2** Strana dotčená okolnostmi vylučujícími odpovědnost není v prodlení s plněním svých povinností v rozsahu a po dobu trvání těchto okolností, pokud jejich existenci bez zbytečného odkladu oznámí druhé Straně.
- 18.3** Každá ze Stran vyvine veškeré úsilí k tomu, aby minimalizovala negativní důsledky zásahu Vyšší moci.
- 18.4** Další postup prací se v případě zásahu Vyšší moci řídí pokyny Objednatele.

19. DŮVĚRNÉ INFORMACE

- 19.1** Manažer se zavazuje Důvěrné informace uchovávat v tajnosti a neposkytovat je třetím osobám, ani jim neumožnit přístup k Důvěrným informacím bez výslovné instrukce Objednatele. Zhotovitel nesmí používat Důvěrné informace k jiným účelům než plnění předmětu této Smlouvy.
- 19.2** Manažer je oprávněn poskytnout Důvěrné informace pouze pokud
- (a) budou vyžadovány ze zákona nebo příslušnými orgány jednajícími na základě a podle Smlouvy a/nebo Závazných předpisů; nebo
 - (b) budou vyžadovány v soudním či rozhodčím řízení mezi Stranami nebo v jiném řízení týkajícím se Smlouvy; nebo
 - (c) se již staly veřejně známými v souladu se Závaznými předpisy; nebo
 - (d) jsou funkčně potřebné pro plnění Smlouvy; nebo
 - (e) budou poskytnuty poradcům Manažera vázaných povinností zachovávat mlčenlivost v podobném rozsahu.

20. OZNÁMENÍ

- 20.1** Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Stran, zejména jakákoli oznámení či sdělení vyžadovaná podle této Smlouvy, bude činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Straně na níže uvedené adresy a čísla výlučně (i) osobním doručením, (ii) zasláním uznanou poštou doporučeným dopisem, nebo (iii) zasláním kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení. Oznámení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za řádně doručené příslušné Straně okamžikem, kdy se takové oznámení dostane do dispoziční sféry příslušné Strany.

- 20.2** Poštovní adresou Manažera se rozumí:

KNIGHT FRANK, SPOL. S R.O.

K rukám:

Adresa: Václavské náměstí 841/3, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha

E-mail:

Poštovní adresou Objednatele se rozumí:

[Národní rozvojová banka, a.s.▪]

K rukám:

Adresa: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3

E-mail:

- 20.3** Strany se výslovně dohodly, že souhlasy, oznámení a jiná sdělení (včetně všech výzev podle této Smlouvy) týkající se běžných záležitostí mohou být druhé Straně doručena i elektronickou poštou (e-mailem) na e-mailovou adresu uvedenou v předchozím odstavci bez nutnosti doručení některým z dalších výše uvedených způsobů. Veškerá jednání vedoucí k ukončení této Smlouvy nebo její změně a úkony, o kterých je v této Smlouvě stanoveno, že musí být učiněny písemně, musí být učiněny písemně a doručeny druhé Straně osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na výše uvedenou adresu pro doručování (tedy nikoliv elektronickou poštou (e-mailem)).
- 20.4** Strana oznámí druhé Straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v odstavci 20.2 a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou (v případě změny e-mailové adresy postačí i sdělení e-mailem); toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v odstavci 20.2 (nebo na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní/e-mailová adresa Strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Stranami.

21. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

21.1 Každá ze Stran prohlašuje a zavazuje se, že:

- (a) neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s obstaráváním věcí obecného zájmu ani neposkytne, nenabídne ani neslíbí úplatek jinému nebo pro jiného v souvislosti s podnikáním svým nebo jiného,
- (b) neposkytne, nenabídne ani neslíbí neoprávněné výhody třetím stranám, ani je nepřijímá a nevyžaduje.

21.2 Každá ze Stran prohlašuje, že:

- (a) se nepodílela a nepodílí na páchání trestné činnosti ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů,
- (b) zavedla náležitá kontrolní a jiná obdobná opatření nad činností svých zaměstnanců,
- (c) učinila nezbytná opatření k zamezení nebo odvrácení případných následků spáchaného trestného činu,
- (d) provedla taková opatření, která měla provést podle právních, jakožto i svých vnitřních předpisů,
- (e) z hlediska prevence trestní odpovědnosti právnických osob učinila vše, co po ní lze spravedlivě požadovat, zejména přijala etický kodex a compliance program.

21.3 Objednatel je oprávněn započítat jakékoli své nároky za Manažerem proti jakémukoli nároku Manažera za Objednatelem podle této Smlouvy. Manažer je oprávněn započítat jakýkoli svůj nárok za Objednatelem proti nároku Objednatelem za Manažerem jen s předchozím písemným souhlasem Objednatele.

21.4 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.

21.5 Manažer není bez souhlasu Objednatele oprávněn postoupit jakákoliv práva a závazky z této Smlouvy nebo postoupit či jinak převést (např. prostřednictvím zajišťovacího převodu práva) veškerá svá práva a své povinnosti vyplývající z této Smlouvy (tedy Smlouvu), na kteroukoli třetí osobu, a to ani prostřednictvím smlouvy o převodu závodu či části závodu, nebo obdobnou formou.

21.6 Každá Strana se zavazuje, že bude jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a realizovat právní úkony, které se budou jevit jako nutné pro realizaci závazků předvídaných touto Smlouvou.

21.7 Strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do 30 dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.

- 21.8** Strany prohlašují, že ve smyslu § 1764 a násl. Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran. Strany tímto v souladu s § 558 odst. 2 Občanského zákoníku výslovně vylučují použití obchodních zvyklostí ve svém právním styku v souvislosti s touto Smlouvou. Strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli a uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání.
- 21.9** Strany vylučují ve vztahu k této Smlouvě použití § 1893, § 1899, § 2448 a § 2453 Občanského zákoníku.
- 21.10** Smlouva nabývá platnosti dnem připojení platného uznávaného podpisu všemi Stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu ZRS.
- 21.11** V souvislosti s aplikací ZRS na tuto Smlouvu se Strany dohodly na následujícím:
- (a) Strany s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv ve smyslu ZRS, včetně jejích Příloh, souhlasí;
 - (b) Kontaktní údaje o oprávněných osobách Smluvních stran uvedené v článku 20.2 a identifikační údaje člena realizačního týmu v příloze 1 této Smlouvy nepodléhají uveřejnění podle zákonů upravujících svobodný přístup k informacím, a jako takové nebudou prostřednictvím registru smluv uveřejněny;
 - (c) Objednatel zašle v souladu s § 5 ZRS správci registru smluv elektronický obraz textového obsahu této Smlouvy a jejích Příloh v otevřeném a strojově čitelném formátu a metadata vyžadovaná ZRS, a to do příslušné datové schránky Ministerstva vnitra určené pro uveřejňování záznamů v registru smluv prostřednictvím elektronického formuláře zveřejněného na portálu veřejné správy;
 - (d) Objednatel splní povinnost uvedenou výše v tomto článku 21.11(b) neprodleně, nejpozději do 15 dnů od uzavření této Smlouvy.
- 21.12** Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této Smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Sjednání výše uvedené smluvní pokuty (pokut) neovlivní právo Objednatele požadovat náhradu škody jejíž částka nepřesáhne 2.000.000, - Kč (slovy: dva miliony korun českých).
- 21.13** V případě, že kterýkoliv závazek podle této Smlouvy bude nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, bude zcela oddělitelný od ostatních závazků z této Smlouvy a v žádném případě neovlivní platnost a vymahatelnost jiného závazku z této Smlouvy. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude co nejvíce odpovídat předmětu původního závazku. Bude-li chybět jakékoliv ustanovení, které by jinak bylo odůvodněné pro úplný výčet práv a povinností, Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí na doplnění takového ustanovení do této Smlouvy
- 21.14** Tato Smlouva včetně přílohy č. 1 tvoří úplnou dohodu Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo úpravy v této Smlouvě nebo jejích člancích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Stranami této Smlouvy na jedné listině.
- 21.15** Příloha této Smlouvy tvoří její nedílnou součást. Pokud se znění Smlouvy bude lišit od znění kterékoli z jejích Příloh, rozhodné znění bude znění Smlouvy. Následující Příloha tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha 1 Realizační tým

Příloha 2 Základní požadované parametry na nové prostory pobočky Praha

21.16 Tato Smlouva je vyhotovena v listinné podobě ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Strany tuto Smlouvu podepisují vlastnoručně.

Strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož k ní připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Pavel
Marek

Location:
Date: 2025.07.18 08:32:32+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Národní rozvojová banka, a.s.

Pavel Marek

Člen představenstva

PhDr. Ing. Zdenka
Klapalová, CSc.

Datum: 2025.07.15 13:49:19
+02'00'

KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

Ing. PhDr. ZDENKA KLAPALOVÁ, CSc.

Jednatel

Emil
Holan

2025.07.22 13:32:24+02'00'
Foxit PDF Reader : 2025.1.0

Národní rozvojová banka, a.s.

Emil Holan

Člen představenstva

Ing. David
Sajner

Datum: 2025.07.15
10:55:54 +02'00'

KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

Ing. David Sajner

Jednatel

Příloha č. 1
Realizační tým

Klíčové pozice

Funkce / pozice člena týmu	Povinnosti Manažera plněné členem týmu	Identifikace člena týmu
Makléř pronájmu nemovitostí	povinnosti Manažera uvedené v odst. 5.1, 5.2, 5.3, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 7.7, 7.8, 7.9 Smlouvy	

Základní požadované parametry na nové prostory pobočky Praha	
OBLAST	CÍL
Časování	stěhování do konce 1.Q 2026
Počet prostor, velikost	openspace celkem 250 - 280 m ² při zahrnutí všech dále uvažovaných prostor (spisovna, sklad, rack, trezor, cowork - kuchyňka, 2x zasedačka á 6 osob, recepce)
Počet osob / počet pracovních míst	15 sdílených pracovních míst
Cenová hladina nájem kanceláře / servisní poplatky CELKEM	Do 20 EUR/ m ² / měs
Parkování	2 parkovací místa
Lokalita	na metru, širší centrum, okrajové lokality nepreferovat
Spisovna	v prostoru cca 10 m ²
Sklad	v prostoru cca 10 m ²
Rack IT	v prostoru cca 2 m ² chlazený
Trezor	2 ks v samostatné místnosti