

SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB PROJEKTOVÉHO MANAŽERA

uzavřená mezi

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, se sídlem U Radnice 10/2, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00, Česká republika, Identifikační číslo: 09211322, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 1681, zastoupenou panem Petrem Urbánkem, ředitelem,

(dále jen „**Klient**“)

a

OM Consulting s.r.o., se sídlem Sokolovská 668/136d, Identifikační číslo: 02154439, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 216227, zastoupenou Ing. Michalem Mühlbauerem, PhD., jednatelem,

(dále jen „**Projektový manažer**“, Klient a Projektový manažer společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jen jako „**Smluvní strana**“).

PREAMBULE

- A. Klient je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, která se zabývá správou městských nemovitostních aktiv.
- B. Projektový manažer je právnickou osobou řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky podnikající, mimo jiné, v oblasti poskytování služeb projektového managementu.
- C. Cílem Klienta je iniciovat, koordinovat a případně realizovat na pozemcích hl. města Prahy (dále jen „**Investor**“) především městskou bytovou výstavbu, event. další stavby ve veřejném zájmu.
- D. Klient má v úmyslu realizovat výstavbu bytového domu U Tyršovy školy, přičemž tento stavební záměr se týká konkrétně pozemků parc. č. 764/9, 764/117, 764/118 a 764/266 v katastrálním území Jinonice, obec Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 994 (dále jen „**Projekt**“ nebo „**Stavba**“ nebo „**Dílo**“), přičemž bližší popis a vymezení Stavby je uvedeno v příloze č. 1 – popis Projektu (dále jen „**Příloha č. 1 – popis Projektu**“ či též jen „**Příloha č. 1**“).
- E. Klient má zájem pověřit projektovým řízením Projektu třetí osobu, a proto zahájil v souladu s ust. § 56 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o veřejných zakázkách**“ či jen „**ZZVZ**“), otevřené řízení na veřejnou zakázku (dále jen „**Veřejná zakázka**“); oznámení o zahájení zadávacího řízení (dále jen „**Zadávací řízení**“) a zadávací dokumentace (dále jen „**Zadávací dokumentace**“) byly zveřejněny ve věstníku veřejných zakázek dne 10.03.2025 pod číslem Z2025-012913.
- F. Výsledky Zadávacího řízení byly vyhlášeny dne 30.06.2025, přičemž nabídka Projektového manažera ze dne 11.04.2025 (dále jen „**Nabídka**“) byla vybrána jako nejvýhodnější, na základě čehož se Klient rozhodl o přidělení Veřejné zakázky Projektovému manažerovi.
- G. Smluvní strany za účelem provedení Projektu uvedeného v písm. D. Preambule výše, získání právně účinného (pravomocného) povolení užívání Projektu a uvedení Projektu do provozu (dále

jen „Účel“) uzavírají podle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) ve spojení se Zákonem o veřejných zakázkách a za podmínek uvedených níže tuto smlouvu o poskytování služeb projektového manažera (dále jen „**Smlouva**“).

ČLÁNEK I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Předmětem této Smlouvy je poskytování služeb projektového manažera (dále jen „**Služby**“) Projektovým manažerem spočívajících v průběžné organizaci, koordinaci, kontrole a řízení Projektu (včetně Díla a Stavby) v jeho přípravné i realizační fázi v následujících oblastech:

- (i) management Projektu;
- (ii) cenový management;
- (iii) technický dozor investora (dále též jen „**TDI**“);
- (iv) zajištění činností koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi (dále jen též jen „**BOZP**“).

Bližší popis jednotlivých činností Projektového manažera v rámci poskytovaných Služeb je uveden v příloze č. 2 (dále jen „**Příloha č. 2 – popis činností**“ či též jen „**Příloha č. 2**“).

1.2 Klient se zavazuje za poskytnuté Služby zaplatit Odměnu ve výši a za podmínek stanovených v této Smlouvě.

ČLÁNEK II.

PLÁN PROJEKTU

2.1 Poskytování Služeb je rozloženo do následujících fází Projektu:

- (i) Fáze 1 - dozor a řízení činností souvisejících s přípravou Projektu, včetně koordinace přípravných prací potřebných pro vymezení vstupních dat nezbytných pro řádné plnění Díla. Dozor nad specifikací potřebných podkladů, měření a průzkumů, včetně kontroly jejich zpracování a vyhodnocení. Kontrola přípravy návrhu stavby a případné dokumentace pro oznámení záměru EIA či dokumentace pro posuzování EIA. Dozor zahrnující kontrolu projednání projektu s relevantními dotčenými orgány státní správy (DOSS), správci a dalšími subjekty, včetně kontroly získání předběžných souhlasných stanovisek, předběžné informace stavebního úřadu a případně získání rozhodnutí EIA nebo závěru o nutnosti plnohodnotného posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- (ii) Fáze 2 - dozor a řízení činností směřujících k získání pravomocných povolení pro realizaci projektu. Kontrola provádění všech nezbytných projektových prací. Zajištění řádné koordinace a dohlížení na zpracování a vyhodnocení všech požadovaných podkladů.
- (iii) Fáze 3 - dozor a řízení činností při vypracování dokumentace pro provádění stavby, která bude použita jako podklad pro výběr generálního zhotovitele stavby. Kontrola procesu specifikace podkladů, měření a průzkumů, zajištění jejich zpracování a vyhodnocení. Dohlížení na poradenskou činnost při výběru generálního zhotovitele a jeho poddodavatelů, včetně posouzení návrhů a jejich souladu s požadavky projektu.
- (iv) Fáze 4 - dohled nad autorským dozorem, konzultační činností a schvalovacími procesy pro Klienta během realizace a zkušebního provozu stavby.

- (v) Fáze 5 - dozor nad konzultační a schvalovací činností při uvádění Stavby do provozu.
- 2.2 Bližší předpokládaný časový plán jednotlivých Fází a Podfází Projektu (dále jen „**Plán Projektu**“) je uveden v příloze č. 3 (dále jen „**Příloha č. 3 – rámcový plán Projektu**“ či též jen „**Příloha č. 3**“).
- 2.3 Projektový manažer bere na vědomí, že Plán Projektu je pouze orientační a rámcový a závisí zejména na řádném a včasném plnění ostatních dodavatelů Projektu a délce řízení o vydání povolení záměru, či jeho změně, tj. mj. na formě řízení, v jehož rámci bude povolováno provedení a užívání Stavby, přičemž se zavazuje poskytovat Služby po celou dobu každé Fáze, eventuálně Podfáze, až do jejího řádného dosažení.
- 2.4 Jestliže bude Projektový manažer poskytovat Služby v rámci časového rozsahu jednotlivých Fází a Podfází uvedeného v příloze č. 3 této Smlouvy, nemá Projektový manažer nárok na úhradu jakékoliv dodatečné Odměny nebo dodatečných nákladů za provedení Služeb či jiných činností; pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany konstatují, že provádění Služeb v maximálním časovém rozsahu jednotlivé Fáze či Podfáze uvedeném v příloze č. 3 této Smlouvy je součástí Odměny. Pokud by bylo poskytování Služeb nezbytné i po překročení maximálního časového rozsahu jednotlivé Fáze či Podfáze uvedeného v příloze č. 3 této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany tyto nezbytné Služby řešit jako Změnu služeb v souladu s čl. 15 této Smlouvy.
- 2.5 Projektový manažer bere na vědomí a souhlasí s tím, že Služby v jednotlivých Fázích následujících a navazujících na úvodní Fázi Projektu (resp. na předcházející Fázi) začne poskytovat pouze na základě předchozího písemného pokynu Klienta k zahájení poskytování Služeb; do okamžiku udělení takového pokynu je Projektový manažer povinen upozornit Klienta na jakoukoliv hrozící újmu či jiné prodlení s realizací Projektu, které by mohly v důsledku neudělení takového pokynu Klienta dle tohoto odstavce vzniknout. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany sjednávají, že Projektový manažer nemá nárok na úhradu jakékoliv Odměny nebo nákladů za provedení Služeb či jiných činností, k jejichž poskytnutí neobdržel od Klienta pokyn v souladu s touto Smlouvou.
- 2.6 Klient si vyhrazuje právo jednotlivé dílčí Fáze či Podfáze Plánu Projektu a poskytování souvisejících Služeb dle vlastního uvážení změnit, přerušit či zrušit bez jakéhokoliv nároku (především na Odměnu) ze strany Projektového manažera v případě: (i) Vyšší moci, nebo (ii) že ze strany Klienta nebo Investora bude z jakéhokoliv důvodu upuštěno od záměru realizace Projektu či jeho části nebo taková realizace pozastavena, a to včetně z důvodu neschválení vynaložení finančních prostředků potřebných pro realizaci Projektu.
- 2.7 V případě podle článku 2.6 Smlouvy bude Projektový manažer oprávněn neplnit příslušnou část Projektu s tím, že termíny realizace příslušné Fáze či Podfáze Plánu Projektu budou posunuty o dobu odpovídající době, po kterou bude trvat přerušení nebo prodloužení plnění příslušné Fáze či Podfáze Plánu Projektu dle tohoto článku 2.7 Smlouvy.
- 2.8 Projektový manažer zároveň nebude mít po dobu přerušení plnění nárok na Odměnu za Projekt nebo na jakoukoliv případnou náhradu škody s výjimkou nároku na paušální odměnu uvedenou v článku 5.6 Smlouvy a s výjimkou užití inflační doložky. Projektový manažer nebude mít nárok ani na jakékoliv navýšení již sjednané Odměny za Projekt v důsledku posunutí termínu realizace příslušné části Projektu.
- 2.9 V případě, že Klient vyzve písemně Projektového manažera k obnovení plnění odložené části Projektu, nebo dá pokyn k zahájení Služeb po ukončení Fáze či Podfáze do tří (3) měsíců ode dne

přerušeni plnění příslušné části Projektu nebo ukončení předchozí Fáze či Podfáze, Projektový manažer se zavazuje přistoupit k plnění odložené části Projektu ve lhůtě do třiceti (30) pracovních dnů od obdržení výzvy.

- 2.10 V případě, že Klient vyzve písemně Projektového manažera k obnovení plnění odložené části Projektu, nebo dá pokyn k zahájení Služeb po ukončení Fáze či Podfáze po uplynutí tří (3) měsíců ode dne přerušeni plnění příslušné části Projektu nebo ukončení předchozí Fáze či Podfáze, Projektový manažer se zavazuje přistoupit k plnění odložené části Projektu ve lhůtě do čtyřiceti pěti (45) pracovních dnů od obdržení výzvy. V tomto případě náleží Projektovému manažerovi paušální odměna dle čl. 5.6 této Smlouvy.
- 2.11 Projektový manažer bere na vědomí, že trvání jednotlivých dílčích Fází či Podfází závisí, mimo jiné, na činnosti ostatních dodavatelů Klienta v rámci Projektu, příslušných orgánech státní správy, případně územní samosprávy, a třetích stranách, které mohou ovlivnit proces povolování a schvalování výstavby Stavby. Projektový manažer souhlasí s tím, že případné prodlení osob dle předchozí věty tohoto článku se splněním svých povinností (dále jen „**Prodlení třetích osob**“) není důvodem pro ukončení nebo přerušeni poskytování Služeb Projektovým manažerem, ani Projektovému manažerovi nevzniká v důsledku takového Prodlení třetích osob jakýkoliv nárok na dodatečnou odměnu, úhradu nákladů, jakékoli sankce, penále nebo smluvní pokuty vůči Klientovi, pokud takové prodlení nezapříčinil Klient úmyslným nebo nedbalostním právním jednáním.
- 2.12 V případě Prodlení třetích osob se jednotlivé termíny Fází či Podfází v Plánu Projektu a poskytování souvisejících Služeb prodloužují o nezbytně nutnou dobu takového prodlení, přičemž k prodloužení těchto termínů Smluvní strany uzavřou písemný dodatek k této Smlouvě. Do okamžiku účinnosti dodatku ke Smlouvě, kterým budou prodlouženy příslušné termíny Fází v Plánu Projektu, je Projektový manažer povinen poskytovat služby v původních termínech Fází uvedených v Plánu Projektu.

ČLÁNEK III.

MÍSTO POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

- 3.1 Pokud není uvedeno v konkrétním případě jinak, místem poskytování Služeb je adresa sídla Klienta, ledaže z povahy Služeb vyplývá, že mají být Služby poskytnuty v místě provádění Díla nebo na jiném vhodném místě (především v hl. m. Praze, městské části Praha 5).
- 3.2 Klient je oprávněn jednostranně stanovit v rámci lokality obce Praha jiné místo poskytnutí Služeb, a to bez nároku Projektového manažera na dodatečnou odměnu či úhradu jakýchkoliv nákladů.

ČLÁNEK IV.

SUBDODAVATELÉ A REALIZAČNÍ TÝM

- 4.1 Projektový manažer se zavazuje provést plnění Smlouvy sám nebo s využitím Subdodavatelů odsouhlasených Klientem a uvedených v příloze č. 6 Smlouvy, včetně jejich identifikačních a kontaktních údajů a údajů o tom, které služby pro Klienta v rámci plnění Smlouvy každý ze Subdodavatelů poskytuje.
- 4.2 Pokud Klient udělí Projektovému manažerovi souhlas se zajištěním Služeb Subdodavatelem, je Projektový manažer povinen uzavřít s tímto Subdodavatelem písemnou smlouvu, ve kterém

Projektový manažer zaváže Subdodavatele ke stejným nebo přísnějším povinnostem, které Projektovému manažerovi vyplývají z této Smlouvy (dále jen „**Smlouva se Subdodavatelem**“). Projektový manažer je povinen kdykoliv na vyžádání Klienta bez zbytečného odkladu, avšak nejpozději do pěti (5) pracovních dní předložit originální vyhotovení či úřední opis Smlouvy se Subdodavatelem ke kontrole. Pokud je Smlouva se Subdodavatelem uzavřena v jiném než českém jazyce, je Projektový manažer na základě žádosti Klienta povinen zajistit na své náklady úřední překlad Smlouvy se Subdodavatelem do českého jazyka.

- 4.3 Klient je oprávněn kdykoliv a bez uvedení důvodů požadovat po Projektovém manažerovi ukončení Smlouvy se Subdodavatelem anebo uzavření smlouvy s jiným Subdodavatelem, a to bez jakéhokoliv nároku Projektového manažera anebo Subdodavatele. Projektový manažer není oprávněn bez souhlasu Klienta Smlouvu se Subdodavatelem předčasně ukončit či zvolit si na místo původního Subdodavatele nového Subdodavatele, či měnit rozsah definovaného subdodavatelského plnění. Jakákoliv změna týkající se Subdodavatele (ať už v osobě, či v rozsahu plnění) je možná pouze z vážných objektivních důvodů a s předchozím písemným souhlasem Klienta, který poskytne vyjádření k návrhu změny Subdodavatele do deseti (10) pracovních dnů od přijetí příslušného oznámení od Projektového manažera.
- 4.4 Projektový manažer musí vybrané činnosti při plnění Smlouvy zabezpečit fyzickými osobami uvedenými v příloze č. 5 (dále jen „**Příloha č. 5 – realizační tým**“ či jen „**Příloha č. 5**“) a v nabídce Projektového manažera podané v Zadávacím řízení, které získaly oprávnění k výkonu těchto činností podle zvláštních předpisů, a to v počtu, o zkušenostech a odborné kvalifikaci v souladu s kvalifikačními předpoklady stanovenými v zadávací dokumentaci Zadávacího řízení. Změna těchto osob není možná bez předchozího písemného souhlasu Klienta. Změna těchto osob není považována za změnu Smlouvy. Nezbytnou podmínkou pro odsouhlasení změny osoby, prostřednictvím které Projektový manažer v Zadávacím řízení prokazoval splnění kvalifikačních předpokladů, je, že Projektový manažer jako součást své žádosti o změnu této osoby předloží Klientovi pro nově navrženou osobu originály nebo úředně ověřené kopie dokladů prokazujících kvalifikaci navržené osoby, a to alespoň v rozsahu požadovaném v zadávací dokumentaci Zadávacího řízení. Účinnost změny nastává okamžikem doručení písemného souhlasu Klienta se změnou této osoby Projektovému manažerovi. Jestliže Klient neudělí nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení žádosti o změnu této osoby souhlas Projektovému manažerovi, Klient písemně oznámí Projektovému manažerovi důvody, pro které neudělil souhlas pro změnu této osoby.
- 4.5 Subdodavatelé uvedení Projektovým manažerem v seznamu subdodavatelů doloženém Projektovým manažerem ve výběrovém řízení Veřejné zakázky se považují za schválené a odsouhlasené Subdodavatele dle tohoto článku Smlouvy.
- 4.6 V případě využití jakéhokoliv Subdodavatele k poskytování Služeb nebo jinak k plnění předmětu této Smlouvy Projektový manažer odpovídá Klientovi, jako kdyby takové Služby poskytoval nebo předmět Smlouvy plnil sám.

ČLÁNEK V.

ODMĚNA ZA SLUŽBY

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Klient uhradí Projektovému manažerovi za poskytnuté Služby dle této Smlouvy odměnu v celkové výši **11 996 000 Kč** (slovy: jedenáct milionů devět set devadesát šest tisíc korun českých), (dále jen „**Odměna**“).
- 5.2 Rozpis jednotlivých částí Odměny připadající na poskytnuté Služby v rámci jednotlivých Fází Projektu a Podfází (dále jen „**Části Odměny**“) je následující:
- (i) Fáze 1 - **1 799 400 Kč** (slovy: **jeden milion sedm set devadesát devět tisíc čtyři sta korun českých**);
 - (ii) Fáze 2 - **2 399 200 Kč** (slovy: **dva miliony tři sta devadesát devět tisíc dvě stě korun českých**);
 - (iii) Fáze 3 - **1 199 600 Kč** (slovy: **jeden milion jedno sto devadesát devět tisíc šest set korun českých**);
 - (iv) Fáze 4 - **6 357 880 Kč** (slovy: **šest milionů tři sta padesát sedm tisíc osm set osmdesát korun českých**);
 - (v) Fáze 5 - **239 920 Kč** (slovy: **dvě stě třicet devět tisíc devět set dvacet korun českých**);
- a detailněji je uveden v příloze č. 4 (dále jen „**Příloha č. 4 – rozpis Odměny**“ či jen „**Příloha č. 4**“).
- 5.3 Odměna a veškeré částky uvedené v Příloze č. 4 jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“).
- 5.4 Odměna je fixní a konečná a zahrnuje veškeré výlohy, výdaje nebo náklady vzniklé Projektovému manažerovi ve spojitosti s poskytováním Služeb, popřípadě jiných služeb a prací podle této Smlouvy; ustanovení článku 2.4 této Smlouvy tím není dotčeno. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Projektový manažer nemá nárok na náhradu svých výloh, výdajů nebo nákladů vzniklých v souvislosti s poskytováním Služeb nebo plněním jakýchkoli jiných závazků a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Veškeré takové výlohy, výdaje nebo náklady včetně zaměstnaneckých náhrad, cestovních výloh, administrativních nákladů a veškerých dalších takových druhů nebo typů nákladů budou placeny a nesený Projektovým manažerem.
- 5.5 Smluvní strany se dohodly, že Projektový manažer je oprávněn požadovat zvýšení dosud nesplatných Částí Odměny za poskytování Služeb výhradně dle čl. 7.2 a 7.3 této Smlouvy.
- 5.6 V případě, že Klient vyzve písemně Projektového manažera k obnovení plnění odložené části Projektu, nebo dá pokyn k zahájení Služeb po ukončení Fáze či Podfáze ve smyslu čl. 2.5 a 2.6 této Smlouvy po uplynutí tří (3) měsíců ode dne přerušení plnění příslušné části Projektu nebo ukončení předchozí Fáze či Podfáze, zavazuje se Klient uhradit Projektovému manažerovi jednorázovou paušální odměnu ve výši 25 000,- Kč za mobilizaci realizačního týmu Projektového manažera.

ČLÁNEK VI.

PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé Části Odměny za poskytnuté Služby v rámci jednotlivých Fází a Podfází budou Klientem hrazeny Projektovému manažerovi postupně na základě dílčích daňových dokladů (faktur) vystavených Projektovým manažerem Klientovi vždy za uplynulý kalendářní měsíc (dále jen „**Měsíční faktura**“), a to maximálně do výše 80 % Části Odměny pro příslušnou Fázi. Nárok na úhradu zbylé Části Odměny pro příslušnou Fázi či Podfázi vzniká

Projektovému manažerovi při dosažení příslušného Milníku (dále jen „**Dosažení Milníku**“) jednotlivé Fáze dle Přílohy č. 3.

- 6.2 Pro účely článku 6.1 této Smlouvy se za Dosažení Milníku považuje protokolární převzetí veškerých činností jednotlivých dodavatelů Klienta v rámci příslušné Fáze Projektu, ke které se daná Část Odměny vztahuje, a to bez jakýchkoliv vad a nedodělků, a bez jejichž dosažení nelze dále v realizaci Stavby anebo Projektu pokračovat; zbylá Část Odměny za poskytnuté Služby v rámci příslušné Fáze bude Klientem hrazena Projektovému manažerovi na základě dílčího daňového dokladu (faktury) vystaveného Projektovým manažerem Klientovi vždy po Dosažení Milníku příslušné Fáze (dále jen „**Dílčí faktura**“). Měsíční faktura, Dílčí faktura a Konečná faktura (jak je ten pojem definován dále) dále také společně jen „**Faktura**“.
- 6.3 Podkladem pro Měsíční fakturu bude Měsíční zpráva dle čl. 8.7 této Smlouvy za daný kalendářní měsíc. Datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) bude poslední den příslušného kalendářního měsíce. Klient se zavazuje Měsíční zprávu přezkoumat a do patnácti (15) pracovních dnů od jejího obdržení k ní uvést své případné připomínky. Neuplatní-li Klient k Měsíční zprávě ve lhůtě uvedené v předchozí větě své připomínky, je Projektový manažer povinen nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od uplynutí lhůty pro přezkum Měsíční zprávy vystavit Klientovi Měsíční fakturu za příslušný kalendářní měsíc ve výši odpovídající poměrné Časti Odměny za kalendářní měsíc (při předpokladu maximálního časového rozsahu uvedeného v čl. 2.2 této Smlouvy, jinak v poměrné výši) pro příslušnou Fázi či Podfázi. Uplatní-li Klient k Měsíční zprávě ve stanovené lhůtě své připomínky, je Projektový manažer povinen Měsíční zprávu nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů podle připomínek Klienta opravit a znovu ji zaslat Klientovi k připomínkám. Projektový manažer není oprávněn vystavit jakoukoli Měsíční fakturu před uplynutím lhůty pro uplatnění připomínek k Měsíční zprávě ze strany Klienta, resp. jejich řádným vypořádáním ze strany Projektového manažera.
- 6.4 Podkladem pro Dílčí fakturu budou příslušné předávací protokoly dle čl. 6.2 této Smlouvy pro příslušnou Fázi či Podfázi. Datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) bude den podpisu posledního předávacího protokolu příslušnými smluvními stranami pro příslušnou Fázi či Podfázi. Projektový manažer je povinen nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od podpisu posledního předávacího protokolu příslušnými smluvními stranami pro příslušnou Fázi či Podfázi vystavit Klientovi Dílčí fakturu ve výši odpovídající zbylé Časti Odměny pro příslušnou Fázi či Podfázi.
- 6.5 Projektový manažer souhlasí s tím, že jednotlivé Časti Odměny jsou stanoveny a zahrnují vždy odměnu za veškeré Služby nezbytné k řádnému Dosažení Milníku Fáze či Podfáze bez ohledu na množství anebo četnost jednotlivých skutečně poskytnutých či vynaložených Služeb Projektovým manažerem na řádné Dosažení Milníku Fáze či Podfáze a bez ohledu na skutečnou délku trvání takové Fáze či Podfáze; Projektový manažer v tomto směru současně bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedodržení jednotlivých předpokládaných termínů Fází a Podfází v důsledku Prodlžení třetích osob či z jiného důvodu jej nezavazuje povinnosti poskytovat Služby, ani mu nezakládá jakýkoliv nárok na dodatečnou Odměnu, či její část, eventuálně úhradu jakýchkoliv souvisejících nákladů. Ustanovení čl. 2.4 a 2.6 této Smlouvy zůstává tímto článkem nedotčeno. Smluvní strany se dále dohodly, že Klient nemá nárok na snížení Časti Odměny, pokud rozsah všech skutečně poskytnutých Služeb v dané Fázi či Podfázi, na kterou se daná Část

Odměny vztahuje, bude nižší, než Smluvní strany předpokládaly při stanovení její výše; tím není dotčeno ustanovení článku 20.9 této Smlouvy.

- 6.6 Po ukončení poskytování Služeb dle Smlouvy (tj. po oboustranném podpisu protokolu o předání všech podkladů), je Projektový manažer povinen předložit Klientovi závěrečné vyúčtování, které musí obsahovat souhrnné informace a finanční hodnocení celého období poskytování Služeb, zejména souhrn finančních plnění souvisejících s Projektem, a to nejpozději do dvou (2) kalendářních měsíců dnů od ukončení poskytování Služeb. Současně se závěrečným vyúčtováním vystaví Projektový manažer daňový doklad, na jehož základě dojde ke vzájemnému vypořádání / vyúčtování poskytování Služeb dle Smlouvy (dále jen „**Konečná faktura**“).
- 6.7 Úhrada jednotlivých Částí Odměny bude prováděna výhradně bezhotovostním způsobem na účet Projektového manažera u bankovního ústavu se sídlem v České republice uvedený na Faktuře a zveřejněný správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup. Poplatky spojené s úhradou Faktur jdou k tíži Klienta.
- 6.8 Smluvní strany se dohodly, že splatnost jednotlivých Faktur bude nejméně třicet (30) dní následujících po doručení řádně a oprávněně vystavené Faktury Klientovi dle čl. 6 této Smlouvy. Za okamžik provedení úhrady platby Klientem se považuje okamžik odepsání příslušné částky z bankovního účtu Klienta.
- 6.9 Projektový manažer je povinen písemně upozornit Klienta, pokud se Klient ocitne v prodlení s úhradou Faktury, případně jiné platby dle této Smlouvy, a poskytnout Klientovi dodatečnou lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než patnáct (15) pracovních dní. Pokud je Klient i po uplynutí dodatečně stanovené lhůty Projektovým manažerem dle předchozí věty tohoto článku v prodlení s úhradou, ke které je dle této Smlouvy povinen, je Projektový manažer oprávněn požadovat po Klientovi úhradu smluvního úroku z prodlení ve výši 0,05 % z neuhrazené částky a za každý den prodlení.
- 6.10 K fakturované Části Odměny bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě daně přidané hodnoty stanovené v souladu se Zákonem o DPH. Pokud se Projektový manažer stane v průběhu poskytování Služeb nespolehlivým plátcem ve smyslu ust. § 106a Zákona o DPH, bude příslušná daň z přidané hodnoty dle ust. § 109a Zákona o DPH hrazena Klientem přímo na příslušný účet správcí této daně.
- 6.11 Projektový manažer je povinen a odpovídá za to, že Faktury obsahují veškeré údaje a další nezbytné náležitosti stanovené příslušnými právními předpisy a touto Smlouvou; v opačném případě je Klient oprávněn Fakturu ve lhůtě patnáct (15) pracovních dní od jejího obdržení vrátit Projektovému manažerovi nazpět k opravě. Doručením opravené Faktury začíná Klientovi běžet nová lhůta splatnosti Faktury.

ČLÁNEK VII.

MĚNOVÁ A INFLAČNÍ DOLOŽKA

- 7.1 Dojde-li v průběhu poskytování Služeb dle této Smlouvy k přijetí měny euro jako oficiální měny České republiky, budou veškeré dosud nesplatné či neuhrazené Části Odměny a další platby stanovené v českých korunách dle této Smlouvy převedeny dle oficiálního konverzního koeficientu vyhlášeného za tímto účelem Českou národní bankou, a to ke dni vyhlášení účinnosti nové měny (dále jen „**Okamžik změny**“). Smluvní strany jsou počínaje Okamžikem změny

povinny provádět veškeré úhrady, včetně vrácení jakýchkoliv již provedených plateb, v nové měně.

- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že Část Odměny za Služby, které nebyly Projektovým manažerem Klientovi poskytnuty před 1. březnem daného kalendářního roku, je Projektový manažer každoročně oprávněn navýšit vždy k 1. březnu takového kalendářního roku o míru inflace za předchozí kalendářní rok určenou indexem spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Takové navýšení je Projektový manažer povinen písemně oznámit Klientovi nejpozději do konce února daného kalendářního roku, v opačném případě Projektový manažer ztrácí nárok na takové navýšení pro daný kalendářní rok. Pro případ, kdy míra inflace za předchozí kalendářní rok překročí 10 %, se Smluvní strany dohodly, že příslušnou Část Odměny dle tohoto článku je Projektový manažer oprávněn navýšit maximálně o 10 %.
- 7.3 Projektový manažer je oprávněn žádat první zvýšení Částí Odměny za poskytování Služeb dle čl. 7.2 Smlouvy k 1. březnu kalendářního roku následujícího po prvním celém kalendářním roce poskytování Služeb dle této Smlouvy. Případná deflace vyjádřená indexem spotřebitelských cen nevede ke snížení Částí Odměny.

ČLÁNEK VIII.

PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI PROJEKTOVÉHO MANAŽERA

- 8.1 Projektový manažer prohlašuje, že:
- (i) má dostatečné odborné znalosti a zkušenosti pro poskytování Služeb dle této Smlouvy, má schopnosti a personální, technické i ekonomické možnosti Služby Klientovi poskytnout;
 - (ii) podpisem Smlouvy se hlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu ve smyslu ustanovení § 5 Občanského zákoníku, prohlašuje, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena a je profesionál, který si je plně vědom všech úskalí spojených s poskytnutím Služeb podle Smlouvy, případně vyplývajících z poskytnutí Služeb podle Smlouvy, z Plánu Projektu, konečné nepřekročitelné Odměny, nároků na kvalitu Služeb, aj.;
 - (iii) disponuje veškerými oprávněními a osvědčeními vztahujícími se na poskytování Služeb dle této Smlouvy a splňuje všechny předpoklady stanovené zákonem a dohodnuté Stranami;
 - (iv) Služby, které bude poskytovat Klientovi dle této Smlouvy, jsou zahrnuty v předmětu jeho činnosti nebo podnikání;
 - (v) neexistuje jakákoliv překážka, která by mu bránila v poskytování Služeb na základě této Smlouvy;
 - (vi) se s odbornou péčí podrobně seznámil s obsahem této Smlouvy, Zadávací dokumentací, veškerými podklady nezbytnými pro realizaci Projektu a veškerými podklady, které obdržel od Klienta v souvislosti s Projektem, nemá k nim žádných výhrad a potvrzuje jejich vhodnost pro realizaci Projektu;
 - (vii) popis Fází a Podfází v této Smlouvě, jakož i předmět Služeb v této Smlouvě a Příloze č. 2 je dle jeho nejlepšího vědomí dostatečně a srozumitelně specifikován.
- 8.2 Projektový manažer je zejména povinen:

- (i) poskytovat Služby řádně, s odbornou péčí, v souladu s Předpisy, v dohodnutém rozsahu a čase a na vlastní odpovědnost a nebezpečí, a informovat Klienta o všech skutečnostech podstatných pro realizaci Projektu, jakož i o skutečnostech, které by mohly Klientovi v souvislosti s Projektem způsobit újmu;
- (ii) postupovat podle pokynů a v souladu s oprávněnými zájmy Klienta; v případě, že je takový pokyn či zájem Klienta v rozporu s Předpisy, je povinen o takovém rozporu písemně informovat Klienta a vyčkat na jeho finální rozhodnutí; do doby, než Projektový manažer obdrží takové rozhodnutí od Klienta, je povinen učinit veškerá nezbytná právní jednání, která nesnou odkladu tak, aby nedošlo k prodlení či ohrožení realizace Projektu neposkytnutím takové Služby;
- (iii) zajistit poskytování Služeb odborně způsobilými zaměstnanci a pracovníky disponujícími dostatečnou kvalifikací pro poskytování Služeb dle této Smlouvy a v rozsahu stanoveném v Zadávací dokumentaci;
- (iv) detailně se seznámit a s odbornou péčí přezkoumat veškerou Dokumentaci, zejména zdali je v souladu s Předpisy, a okamžitě písemně informovat Klienta a osoby, které danou Dokumentaci vypracovaly nebo na základě jejichž žádosti daná Dokumentace vznikla, o veškerých zjištěných chybách či nesrovnalostech Dokumentace či jiných překážkách bránících realizaci Projektu;
- (v) poskytnout Klientovi kdykoli na základě jeho žádosti jakékoli dokumenty, informace, data či jiné podklady jakkoli související s poskytováním Služeb (např. analýzy, rozpočty, grafy, tabulky s výpočty), (dále jen „**Podklady**“), a to ve formě vyžádané Klientem (písemná, elektronická aj.);
- (vi) zachovat mlčenlivost o veškerých Podkladech a Dokumentaci, jakož i o jakýchkoliv informacích týkajících se realizace Projektu a poskytovaných Služeb, a učinit veškerá opatření zabraňující jejich zneužití nebo úniku;
- (vii) bez kontroly a převzetí části provedené Stavby Klientem neumožnit realizace dalších Fází či Podfází Projektu, zejména pokud takové další činnosti vedou k znemožnění kontroly kvality již provedené části Díla (např. zakrytí provedené části Díla provedením činností z navazující Fáze či Podfáze apod.);
- (viii) vydat Klientovi jakékoliv bezdůvodné obohacení Projektového manažera vzniklé na úkor Klienta, a to bez zbytečného odkladu po jeho vzniku, nejpozději však do deseti (10) pracovních dní následujících po obdržení písemné výzvy Klienta k jeho vydání;
- (ix) neprodleně písemně informovat Klienta, pokud mu objednatelé či dodavatelé Projektu neposkytují dostatečnou součinnost pro řádné poskytování Služeb dle této Smlouvy (dále jen „**Součinnost třetích osob**“). Projektový manažer není do okamžiku poskytnutí Součinnosti třetích osob v prodlení s poskytováním Služeb dle této Smlouvy, avšak pouze v takovém rozsahu, pro který je taková Součinnost třetích osob nezbytná, a pokud Klienta o neposkytnutí takové Součinnosti řádně a včas informoval. Ustanovení čl. 8.2. bod (ii) platí obdobně;
- (x) Projektový manažer je povinen pořídit z každého jednání, jež se vztahuje k Projektu a kterého byl účasten, podrobný písemný zápis, který je Projektový manažer povinen předat Klientovi nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne konání takového jednání.

8.3 Projektový manažer je povinen zajistit, aby plněním této Smlouvy nedošlo k porušení právních předpisů a rozhodnutí upravujících mezinárodní sankce, kterými jsou Česká republika a/nebo Klient vázáni. Projektový manažer je neprodleně povinen informovat Klienta o skutečnostech

jakkoliv relevantních pro posouzení naplnění povinností uvedených ve větě první tohoto článku Smlouvy. Klient je oprávněn od této Smlouvy či její části odstoupit, pokud zjistí, že na Projektového manažera či Projektového manažera ovládající osoby (včetně členů jejich statutárních, dozorčích a/nebo jiných orgánů) dopadají, přímo či zprostředkovaně, mezinárodní sankce dle příslušných právních předpisů a/nebo rozhodnutí, kterými jsou Česká republika nebo Klient vázáni. Pokud takové sankce dopadají na jakoukoli osobu, kterou Projektový manažer používá k plnění Smlouvy, včetně jeho Subdodavatelů a osob s ním jakkoli spolupracujících (včetně členů jejich statutárních, dozorčích a/nebo jiných orgánů), je Projektový manažer povinen o takové skutečnosti nejpozději následující pracovní den poté, co ji zjistí, informovat Klienta a do deseti (10) pracovních dnů od výzvy Klienta je povinen zjednat nápravu a takovou osobu nahradit, přičemž pokud tak Projektový manažer neučiní, je Klient oprávněn od Smlouvy či její části odstoupit.

8.4 Projektový manažer je povinen zajistit, aby žádná z osob podílejících se na plnění této Smlouvy a ani žádný Subdodavatel v žádném časovém okamžiku (včetně doby před podpisem této Smlouvy):

- (i) se jakkoli podílela na činnostech zhotovitele Díla (včetně jeho Subdodavatelů a osob s ním jakkoli spolupracujících),
- (ii) se jakkoli podílela na činnostech zhotovitele jakékoli projektové dokumentace pro Dílo a/nebo na činnostech autorského dozoru Díla (včetně jeho Subdodavatelů a osob s ním jakkoli spolupracujících),
- (iii) se jakkoli podílela na přípravě zadávací dokumentace pro Zadávací řízení, či její jakékoliv části, s výjimkou osob, které připravovaly mapové nebo analytické podklady;
- (iv) nebyla členem či zaměstnancem samosprávných orgánů Investora, úřadů Investora nebo právnických osob zřízených Investorem.

8.5 Projektový manažer bere na vědomí, že v souvislosti se stavbou Díla může Klient požadovat vypracování a aktualizaci digitálního modelu stavby a vypracování veškeré Dokumentace související s prováděním Díla při naplnění požadavků Building Information Modeling (dále jen „BIM“), a v této souvislosti se Projektový manažer zavazuje poskytovat veškeré Služby s využitím BIM (včetně kontroly BIM Execution Plan, využívání CDE, jak je definováno níže apod.).

8.6 Projektový manažer se zavazuje s odbornou péčí seznámit s obsahem smluv na projektování, realizaci a jakoukoli další činnost v rámci Díla, které budou Klientem uzavřeny a o jejichž uzavření bude Klient Projektového manažera informovat. Bude-li smlouva na projektování, realizaci a jakoukoli další činnost v rámci Díla obsahovat jakékoli podstatné povinnosti a závazky Projektového manažera, předá Klient její návrh před jejím uzavřením Projektovému manažerovi k vyjádření. Projektový manažer do pěti (5) pracovních dnů po předání návrhu smlouvy dle předchozí věty oznámí Klientovi písemně veškeré námitky s odůvodněním k povinnostem a závazkům, které podle jeho názoru nebudou odpovídat Smlouvě; v opačném případě platí, že Projektový manažer nemá k návrhu smlouvy námitky a bude dodržovat veškeré povinnosti z ní vyplývající. Projektový manažer podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se seznámil s obsahem smlouvy označené jako „SMLOUVA NA VYTVOŘENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE, VÝKON INŽENÝRSKÉ ČINNOSTI A AUTORSKÉHO DOZORU; PROJEKČNÍ PRÁCE NA PROJEKT „BYTOVÝ DŮM U TYRŠOVY ŠKOLY, INVESTIČNÍ AKCE PDS Č. 46638“ uzavřené mezi Klientem a společností Pelčák a partner architekti, s.r.o. , se sídlem Dominikánské náměstí 656/2, Brno-město, 602 00 Brno, Identifikační číslo: 282

70 355, jejíž znění je zveřejněno v registru smluv pod následujícím odkazem: [Pražská developerská společnost, příspěvková organizace | Registr smluv](#), a zavazuje se dodržovat veškeré povinnosti z ní vyplývající pro Projektového manažera. Projektový manažer není oprávněn vznášet žádné námitky proti jemu uloženým povinnostem a závazkům obsaženým v obecných podmínkách Červené knihy FIDIC (Smluvní podmínky pro výstavbu pozemních a inženýrských staveb projektovaných objednatelem) a obecných podmínkách Žluté knihy FIDIC (Smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování – výstavbu elektro a strojně - technologického díla a pozemních a inženýrských staveb projektovaných zhotovitelem). Budou-li součástí jakékoli smlouvy na projektování, realizaci či jakoukoli další činnost v rámci Díla obecné podmínky Červené nebo Žluté knihy FIDIC, je Projektový manažer povinen dodržovat veškeré povinnosti a závazky vyplývající z obecných podmínek Červené nebo Žluté knihy FIDIC pro osobu správce stavby.

- 8.7 Projektový manažer je povinen předkládat Klientovi měsíční zprávy, které budou obsahovat informace o poskytnutých Službách za uplynulý kalendářní měsíc, a to vždy nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od skončení příslušného kalendářního měsíce (dále jen „**Měsíční zpráva**“). Měsíční zprávy musí obsahovat zejména:

- (i) podrobný popis postupu poskytování Služeb;
- (ii) statistiky bezpečnosti práce, včetně podrobností o jakýchkoliv nebezpečných nehodách a činnostech vztahujících se k životnímu prostředí;
- (iii) výčet zjištěných problémů a nedostatků při realizaci Projektu a navrhovaná opatření za účelem odstranění zjištěných problémů a nedostatků;
- (iv) postup realizace Díla ve vztahu k Plánu Projektu a výsledky kontroly provádění Díla (včetně Budovy);
- (v) aktuální stav finančního plnění Klienta ve vztahu k realizaci Díla;
- (vi) informaci o souhrnném počtu poskytnutých člověkodnů od zahájení poskytování Služeb do konce kalendářního měsíce, za který se se předmětná Měsíční zpráva předkládá;

a detailněji je uveden v příloze č. 7 (dále jen „**Příloha č. 7 – vzor Měsíční zprávy**“ či jen „**Příloha č. 7**“).

Nebude-li Měsíční zpráva obsahovat náležitosti dle tohoto odstavce, je Klient oprávněn vyzvat Projektového manažera k nápravě a Projektový manažer je povinen bezodkladně předložit Klientovi přepracovanou Měsíční zprávu. Klient není povinen k zaplacení jakékoliv splatné faktury Projektového manažera, pokud je Projektový manažer v prodlení s předložením jakékoli Měsíční zprávy a/nebo dokud Projektový manažer nepředloží Klientovi přepracovanou Měsíční zprávu v souladu s tímto článkem Smlouvy.

- 8.8 Projektový manažer je povinen předložit Klientovi závěrečnou zprávu, která musí obsahovat souhrnné informace dle čl. 8.7 této Smlouvy a dále informace a hodnocení celého období poskytování Služeb, zejména souhrn realizace Projektu a jakékoliv zkušenosti, které by mohl Klient využít při realizaci obdobných projektů v budoucnu, a to nejpozději do dvou (2) kalendářních měsíců dnů od ukončení poskytování Služeb.
- 8.9 Projektový manažer je povinen předložit Klientovi závěrečné vyúčtování v souladu s čl. 6.6 Smlouvy.

ČLÁNEK IX.

PRÁVA A POVINNOSTI KLIENTA

9.1 Klient je zejména oprávněn:

- (i) udělovat Projektovému manažerovi pokyny a zadání týkající se jednotlivých poskytovaných Služeb;
- (ii) kontrolovat poskytování Služeb, zda jsou tyto Služby v souladu nebo rozporu s touto Smlouvou;
- (iii) pokud sám nebo s pomocí třetí osoby zjistí, že poskytnuté Služby neodpovídají Smlouvě a/nebo zadáním předaným Klientem Projektovému manažerovi nebo je Projektový manažer s jejich poskytováním v prodlení, požadovat po Projektovém manažerovi bezplatné přepracování předmětné Služby nebo odstranění takového prodlení (v obou případech včetně odstranění jakýchkoliv negativních následků takového závadného stavu), a to i nad rámec maximálních časových rozsahů pro poskytování Služeb uvedených v článku 2.2 této Smlouvy;
- (iv) zajistit poskytování Služeb třetími osobami při prodlení a/nebo vadném plnění Služeb Projektovým manažerem na náklady Projektového manažera.

9.2 Klient je zejména povinen:

- (i) na základě písemné žádosti Projektového manažera doručené alespoň deset (10) pracovních dní předem udělit Projektovému manažerovi veškeré plné moci nezbytné pro poskytování Služeb dle této Smlouvy;
- (ii) na základě žádosti Projektového manažera poskytnout Projektovému manažerovi veškerou součinnost, kterou lze po Klientovi rozumně požadovat, vyjma případů uvedených v bodech (iii) a (iv) níže;
- (iii) formálně převzít každou dokončenou Fázi či Podfázi do deseti (10) pracovních dní od jejího dokončení, pokud je bez vad a nedodělků nebo pokud neexistují jiné důvody pro nepřevzetí takové Fáze či Podfáze, a to na základě písemné výzvy Projektového manažera obdržené alespoň deset (10) pracovních dní předem;
- (iv) umožnit Projektovému manažerovi odstranění případných vad Vadných Služeb (jak je ten pojem definován dále) ve stanoveném termínu.

ČLÁNEK X.**AUTORSKÁ PRÁVA A LICENČNÍ UJEDNÁNÍ**

- 10.1 Projektový manažer prohlašuje a zavazuje se, že autorem díla, které splňuje znaky autorského díla (dále jen „**Autorské dílo**“) dle ust. § 2 zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Autorský zákon**“) a které případně vznikne v rámci činnosti Projektového manažera při plnění předmětu této Smlouvy, budou pouze osoby, které takové Autorské dílo vytvoří (dále jen „**Autoři**“ a každý z nich dále jen „**Autor**“) jako tzv. zaměstnanecké dílo ve smyslu ust. § 58 odst. 1 Autorského zákona při plnění jejich povinností vyplývajících jim z jejich pracovněprávního nebo služebního vztahu s Projektovým manažerem. Projektový manažer se zavazuje zajistit, že bude (oprávněn) vykonávat svým jménem a na svůj účet majetková práva k Autorskému dílu, které vytvořili Autoři. Pro případ vzniku takového zaměstnaneckého Autorského díla Projektový manažer tímto v souladu s Občanským zákoníkem a Autorským zákonem č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje Klientovi licenci (Klient a Projektový manažer uzavírají licenční smlouvu) k všem takovému Autorskému dílu, a to podle následujících podmínek:

- (i) Projektový manažer poskytuje Klientovi licenci k užití Autorského díla ke všem způsobům užití, a to v neomezeném rozsahu, tj. územnímu, časovému a množstevnímu;
 - (ii) licence se poskytuje na dobu určitou, a to na dobu trvání majetkových práv Projektového manažera (popřípadě Autora, pokud jím není Projektový manažer) k Autorskému dílu;
 - (iii) Klient není povinen licenci využít;
 - (iv) odměna za užívání licence je již zahrnuta v Odměně;
 - (v) Klient je v neomezeném rozsahu a množství oprávněn licenci zcela nebo zčásti poskytnout nebo postoupit jakékoliv třetí osobě nebo udělit podlicenci, a to bez předchozího souhlasu Projektového manažera nebo Autora;
 - (vi) Klient je oprávněn Autorské dílo jakkoliv upravit, jinak měnit, spojit s jiným autorským dílem, jeho názvem nebo označením autora. Projektový manažer zároveň prohlašuje, že dává výslovné svolení k takovým úpravám, změnám či spojení Autorského díla.
- 10.2 Projektový manažer se dále zavazuje, že zajistí, aby do dvaceti (20) pracovních dní po vytvoření Autorského díla, nejpozději však do jeho předání Projektovým manažerem Klientovi všichni Autoři udělili Klientovi neodvolatelný souhlas ke zveřejnění, úpravám, zpracování a změnám Autorského díla, spojení Autorského díla s jiným dílem, zařazení Autorského díla do díla souborného jakož i uvádění Autorského díla na veřejnosti pod svým jménem a dokončení nehotového Autorského díla včetně jeho změn a souhlas s poskytnutím těchto práv třetím osobám, a to ve formě dle přílohy č. 8 – vzor souhlasu Autora. Podpisy Autorů na tomto souhlasu budou úředně ověřeny. S výkonem těchto práv Klientem Projektový manažer výslovně souhlasí.
- 10.3 V případě, že z jakýchkoliv důvodů nedojde k postoupení výkonu majetkových práv dle § 58 odst. 1 Autorského zákona, Projektový manažer tímto k okamžiku vytvoření Autorského díla (nebo, není-li to možné, k okamžiku předání Autorského díla Projektovým manažerem Klientovi) postupuje na Klienta právo k výkonu veškerých majetkových autorských práv k Autorskému dílu v rozsahu uvedeném v čl. 10.1 této Smlouvy a uděluje Klientovi veškeré souhlasy stanovené v čl. 10.1 této Smlouvy výše.
- 10.4 V případě, že z jakýchkoliv důvodů nedojde k postoupení výkonu majetkových práv dle čl. 10.2 této Smlouvy, tj. zejména bude-li postoupení výkonu majetkových práv dle čl. 10.2 této Smlouvy z jakéhokoli důvodu neplatné a/nebo neúčinné (odkládací podmínka), Projektový manažer tímto k okamžiku vytvoření Autorského díla (nebo, není-li to možné, k okamžiku předání Autorského díla Projektovým manažerem Klientovi) uděluje Klientovi výhradní, územně neomezenou licenci k užití Autorského díla všemi způsoby užití dle Autorského zákona, a to na celou dobu trvání majetkových autorských práv k němu. Projektový manažer tímto výslovně uděluje Klientovi souhlas, aby Klient udělil k užití uvedeného Autorského díla neomezené množství podlicencí v Klientem určeném rozsahu a/nebo postoupil či převedl licenci jakékoliv třetí osobě či osobám a libovolná třetí osoba neomezeně dále; Klient má dále právo rozhodnout o zveřejnění Autorského díla, jakož i Autorské dílo upravovat a/nebo spojit s jiným dílem.
- 10.5 Pro vyloučení všech pochybností si Smluvní strany sjednávají, že Autorským dílem se pro účely této Smlouvy rozumí rovněž počítačový program dle ust. § 2 odst. 2 Autorského zákona. Je-li Autorské dílo nebo jeho část počítačovým programem ve smyslu Autorského zákona, Projektový manažer poskytne, případně zajistí, že příslušný Autor poskytne Klientovi tento počítačový program s otevřeným zdrojovým kódem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

- 10.6 V případě, kdy je Autorské dílo nebo součástí Autorského díla databáze ve smyslu § 88 Autorského zákona, je Projektový manažer povinen (i) zajistit, aby byl pořizovatelem databáze, a tedy i výhradním nositelem všech práv k databázi a k okamžiku vytvoření databáze (nebo, není-li to možné, k okamžiku předání databáze Projektovým manažerem Klientovi) převést zvláštní právo pořizovatele databáze k databázi na Klienta v souladu s § 90 odst. 6 Autorského zákona, případně (ii) zajistit, že taková práva na Klienta převede příslušný pořizovatel databáze. Projektový manažer se zavazuje, že neposkytne obsah databáze žádné třetí osobě, a současně se zavazuje zajistit, že tak neučiní ani jiný pořizovatel databáze.
- 10.7 Ustanovení tohoto článku se nevztahují na části Autorského díla nevytvořené Projektovým manažerem, Autorem v rámci plnění jeho povinností vyplývajících z pracovněprávního nebo služebního vztahu k Projektovému manažerovi, na objednávku Projektového manažera nebo na objednávku Projektovým manažerem v rámci plnění této Smlouvy (např. fotografie z fotobank); k takovým částem Autorského díla se Projektový manažer zavazuje převést autorská práva na Klienta ve stejném rozsahu, v jakém je sám nabyt.
- 10.8 V případě, že Projektový manažer oznámí Klientovi, že disponuje programovými knihovnami, které Projektový manažer vytvořil nebo ke kterým jiným způsobem nabyt práva mimo rámec plnění povinností dle této Smlouvy, a jejichž použití je vhodné v rámci vytváření Autorského díla nebo jiné činnosti Projektového manažera pro Klienta a Klient předem udělí s použitím takových programových knihoven písemný souhlas, nevztahují se na takové programové knihovny ustanovení čl. 10.1 až 10.7 této Smlouvy a Projektový manažer poskytuje Klientovi pro takové programové knihovny nevýhradní licenci pro užití dané programové knihovny pouze v souvislosti s vytvářením Autorského díla s uzavřeným zdrojovým kódem nebo s jinou činností Projektového manažera, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 10.9 Projektový manažer bere na vědomí a souhlasí s tím, že odměna Poskytovatele za vytvoření Autorského díla, za postoupení majetkových práv k Autorskému dílu, za udělení licence k Autorskému dílu Klientovi, za převod práv k databázi dle této Smlouvy a za poskytnutí nevýhradní licence k užití programové knihovny dle této Smlouvy je již zahrnuta v jeho Odměně dle této Smlouvy.
- 10.10 Pro případ, že Projektový manažer při výkonu své činnosti a plnění svých povinností dle této Smlouvy vytvoří (a) vynález ve smyslu zákona č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích; (b) průmyslový vzor ve smyslu zákona č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů; nebo (c) užitný vzor ve smyslu zákona č. 478/1992 Sb., o užitných vzorech, přechází právo na patent, průmyslový vzor či užitný vzor na Klienta; právo na původcovství tím není dotčeno. Klient má v rozsahu povoleném právními předpisy nárok na veškeré duševní vlastnictví k dílu jako vynálezu, průmyslovému vzoru či užitnému vzoru, zejména je oprávněn dílo využívat, poskytnout souhlas k jeho využívání třetím osobám nebo je na třetí osoby postoupit/převést, a to i opakovaně. Smluvní strany prohlašují, že odměna za vytvoření díla jako vynálezu, průmyslového vzoru nebo užitného vzoru je plně obsažena a hrazena v rámci Odměny Projektového manažera dle této Smlouvy a Projektový manažer nemá nárok na jiné finanční plnění nebo dodatečnou odměnu z titulu vytvoření vynálezu, průmyslového vzoru nebo užitného vzoru či dalšího nakládání s ním.

ČLÁNEK XI.

ODPOVĚDNOST ZA VADY

- 11.1 Projektový manažer odpovídá za vady poskytnutých Služeb, a to i tehdy, pokud byly tyto Služby poskytnuté Subdodavatelem (dále jen „**Vadné Služby**“).
- 11.2 Pro účely čl. 11.1 této Smlouvy se Vadnými Službami zejména rozumí, pokud Služby:
- (i) neodpovídají požadavkům dle této Smlouvy a/nebo Předpisům a/nebo pokynům Klienta a/nebo nemají obvyklé vlastnosti pro takový typ Služby nebo její účel; nebo
 - (ii) nejsou poskytnuty včas nebo řádně; nebo
 - (iii) poškozují nebo mohou poškodit práva a oprávněné zájmy Klienta a třetích osob; nebo
 - (iv) obsahují jiné vady, které mají nebo mohou mít negativní dopad na realizaci Projektu, činnost ostatních dodavatelů Klienta v rámci Projektu anebo na naplnění účelu této Smlouvy; a
- kteřé se vyskytnou v době poskytnutí takových Služeb a dále v době deseti (10) let následujících po poskytnutí takových Služeb.
- 11.3 Klient je oprávněn provádět kontrolu poskytovaných Služeb a v případě zjištění Vadných služeb tyto oznámí Projektovému manažerovi nejpozději do šedesáti (60) pracovních dnů poté, kdy poskytnutí Vadných služeb zjistil.
- 11.4 Projektový manažer je povinen veškeré oznámené vady Vadných Služeb na své náklady odstranit, a to bez zbytečného odkladu po jejich oznámení Klientem, resp. po jejich zjištění samotným Projektovým manažerem, nejpozději však do deseti (10) pracovních dní po jejich oznámení, resp. zjištění.
- 11.5 Klient je oprávněn zajistit odstranění Vadných Služeb prostřednictvím třetí osoby na náklady Projektového manažera, pokud se Projektový manažer ocitne v prodlení s jejich odstraněním.
- 11.6 Projektový manažer neodpovídá za Vady Služeb, které mají původ ve vadách v Klientem schválené Dokumentaci nebo respektování nevhodných pokynů Klienta, pokud Projektový manažer na takové vady či nevhodnost pokynů Klienta předem výslovně a v dostatečném předstihu písemně upozornil a Klient i přes písemné upozornění Projektového manažera písemně trval na jejich splnění nebo použití.
- 11.7 Ukončením této Smlouvy zůstávají ustanovení tohoto článku 11 této Smlouvy nedotčena.

ČLÁNEK XII.

ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU A JEJÍ NÁHRADA

- 12.1 Projektový manažer odpovídá za jakoukoliv újmu způsobenou Klientovi nebo třetím osobám v důsledku nebo v souvislosti s porušením svých povinností uvedených v této Smlouvě nebo vyplývajících z Předpisů vztahujících se na poskytované Služby Projektovým manažerem dle této Smlouvy, včetně újmy vzniklé na věcech převzatých od Klienta nebo od třetích stran v průběhu poskytování Služeb (dále jen „**Újma**“), a zavazuje se odškodnit Klienta za takto vzniklou Újmu. Projektový manažer ve stejném rozsahu odpovídá též za Újmu způsobenou Subdodavatelem.
- 12.2 Pro účely čl. 12.1 této Smlouvy se za Újmu považuje též veškerá újma, která:
- (i) vznikne v důsledku povinnosti Klienta uhradit jakoukoliv zákonnou, smluvní nebo jinou sankci, ke které je povinen v důsledku porušení povinností Projektového manažera dle této Smlouvy; nebo
 - (ii) vznikne v důsledku porušení autorských práv, respektive pokud Projektový manažer poruší jakoukoli svou povinnost stanovenou v čl. 10 této Smlouvy; nebo

- (iii) vznikne v důsledku porušení prohlášení Projektového manažera dle této Smlouvy;
 - (iv) vznikne v důsledku porušení jakékoliv povinnosti Projektového manažera dle této Smlouvy;
 - (v) vznikne v souvislosti s vadami Projektu, pokud takové vady nebudou Projektovým manažerem objeveny a řádně sděleny Klientovi při poskytování Služeb, ačkoliv by byly zjistitelné při prohlídce Projektového manažera vykonané s nejvyšší možnou odbornou péčí; nebo
 - (vi) nastane po ukončení poskytování Služeb podle Smlouvy mající původ nebo souvislost s plněním předmětu Smlouvy Projektovým manažerem.
- 12.3 Vydání či schválení jakýchkoli pokynů či Dokumentace Klientem včetně úprav požadovaných Klientem nezbavuje Projektového manažera případné odpovědnosti za Újmu dle tohoto článku 12 této Smlouvy.
- 12.4 Smluvní strany se dohodly, že je Projektový manažer povinen odčinit vzniklou Újmu v penězích, ledaže Klient písemně oznámí Projektovému manažerovi, že žádá odčinění Újmy prostřednictvím navrácení do předešlého stavu.
- 12.5 Projektový manažer se zavazuje Újmu odčinit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) pracovních dní následujících po obdržení žádosti Klienta o odškodnění.
- 12.6 Ukončením této Smlouvy zůstávají ustanovení tohoto článku 12 této Smlouvy nedotčena.

ČLÁNEK XIII.

SMLUVNÍ POKUTY

- 13.1 Smluvní strany se dohodly, že Klient je oprávněn požadovat po Projektovém manažerovi úhradu smluvní pokuty ve výši:
- (i) 2.000,- Kč, a to za každý den prodlení se splněním povinností Projektovým manažerem stanovených v této Smlouvě, vyjma případů uvedených níže v bodech (ii) až (x) tohoto článku Smlouvy;
 - (ii) 25.000,- Kč, a to za každý den prodlení Projektového manažera s odstraněním Vadných Služeb dle této Smlouvy, pokud takové prodlení má za následek přerušení realizace Díla nebo jakékoli jeho části ze strany ostatních dodavatelů Klienta;
 - (iii) 5.000,- Kč, a to za každé porušení povinností Projektovým manažerem stanovených v čl. 14 této Smlouvy;
 - (iv) 5.000,- Kč, a to za každý den prodlení Projektového manažera s poskytováním Služeb dle této Smlouvy, vyjma případů uvedených v bodu (v) tohoto článku Smlouvy;
 - (v) 25.000,- Kč, a to za každý den prodlení Projektového manažera s poskytováním Služeb dle této Smlouvy, pokud takové prodlení má za následek přerušení realizace Díla nebo jakékoli jeho části Projektu ze strany ostatních dodavatelů Klienta;
 - (vi) 150.000,- Kč, a to za každé porušení povinností Projektovým manažerem stanovených v čl. 4 této Smlouvy;
 - (vii) 250.000,- Kč, a to za každé porušení povinností Projektovým manažerem stanovených v čl. 8.2 bod (vi) a/nebo 10 této Smlouvy;
 - (viii) 500.000,- Kč, a to za každé porušení povinností Projektovým manažerem stanovených

v čl. 8.2 bod (vii) této Smlouvy;

(ix) 250.000,- Kč, a to za každé porušení povinností Projektovým manažerem stanovených v čl. 8.3 a/nebo 8.4 této Smlouvy;

(x) 2.000,- Kč, a to za každý den prodlení Projektového manažera s předkládáním jakékoli Měsíční zprávy dle čl. 8.7 této Smlouvy a/nebo závěrečné zprávy dle čl. 8.8 této Smlouvy;

(smluvní pokuty uvedené v čl. 13 výše této Smlouvy společně dále jen „**Smluvní pokuty**“).

13.2 Veškeré Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě patnácti (15) pracovních dní následujících po jejich uplatnění oprávněnou Smluvní stranou.

13.3 Veškeré nároky Smluvních stran vyplývajících z odpovědnosti za Újmu zůstávají uplatněním či úhradou jakékoliv Smluvní pokuty nedotčeny. V takovém případě je oprávněná Smluvní strana oprávněna domáhat se náhrady Újmy za porušení jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy, na kterou se vztahuje některá ze Smluvních pokut, v rozsahu převyšujícím uhrazenou Smluvní pokutu.

13.3 Smluvní strany se dohodly, že celková výše Smluvních pokut, k jejichž úhradě je Projektový manažer povinen dle této Smlouvy, je omezena částkou odpovídající třiceti (30) % Odměny. Dojde-li ke zvýšení Odměny za poskytování Služeb v souladu s čl. 7.2 a 7.3 této Smlouvy a/nebo na základě Změny Služeb dle čl. 15 této Smlouvy, automaticky dojde k navýšení limitu pro omezení výše Smluvních pokut uvedeného v předchozí větě.

ČLÁNEK XIV.

POJIŠTĚNÍ

14.1 Projektový manažer je povinen nejpozději před uzavřením této Smlouvy uzavřít pojištění profesní odpovědnosti za újmu a pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou Klientovi a třetím osobám s limitem pojistného plnění v minimální výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) na jednu pojistnou událost a s maximální výši spoluúčasti Projektového manažera na takové škodní události ve výši pěti (5) % (dále jen „**Pojištění**“).

14.2 Projektový manažer je povinen uzavřít Pojištění u pojišťovny ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů.

14.3 Projektový manažer je povinen nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy provést vinkulaci pojistného plnění z Pojištění ve prospěch Klienta.

14.4 Projektový manažer je povinen udržovat Pojištění v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy a dále po dobu pěti (5) let následujících po ukončení poskytování Služeb dle této Smlouvy.

14.5 Projektový manažer je povinen minimální limit pojistného plnění uvedený v čl. 14.1 této Smlouvy navýšit vždy k 1. březnu o míru inflace za předchozí kalendářní rok určenou indexem spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem. Takové navýšení je Projektový manažer povinen písemně doložit Klientovi (včetně platné pojistné smlouvy) nejpozději do konce února daného roku. Případná deflace vyjádřená indexem spotřebitelských cen nevede ke snížení minimálního limitu pojistného plnění.

14.6 Projektový manažer je povinen kdykoliv na požádání Klienta předložit bez zbytečného odkladu, avšak nejpozději ve lhůtě pěti (5) pracovních dní od doručení žádosti, platnou pojistnou smlouvu,

případně potvrzení pojišťovny o existenci pojistné smlouvy na pojistnou částku a potvrzení o řádné platbě pojistného a vinkulaci pojistného plnění.

ČLÁNEK XV.

ČLÁNEK XVI.

VYŠŠÍ MOC

- 16.1 Projektový manažer není odpovědný za prodlení s poskytováním Služeb dle této Smlouvy, pokud je takové prodlení způsobeno vyšší mocí (dále jen „**Vyšší moc**“). Vyšší mocí se pro účely tohoto článku považuje jakákoliv mimořádná událost nebo okolnost, které Smluvní strany nemohly při uzavření této Smlouvy ani při vynaložení veškeré péče předvídat nebo jí předejít, a která zabraňuje Projektovému manažerovi v řádném anebo včasném poskytování Služeb dle této Smlouvy, způsobená zejména, nikoliv však výlučně, v důsledku na území České republiky se vyskytujících přírodních katastrof, války, karantény, světovou či lokální pandemií způsobenou nemocí Covid-19 či jinou infekční nemocí, občanských nepokojů, nehod, škod na zařízeních, zásahu státních institucí nebo neplnění či zpoždění u třetích stran prokazatelně zapříčiněné Vyšší mocí.
- 16.2 Za Vyšší moc se nepovažuje událost či okolnost, která byla způsobena úmyslně nebo z hrubé nedbalosti nebo jednáním či opomenutím Projektového manažera a/nebo jeho Subdodavatele, jakož i okolnost či událost vzniklá z osobních poměrů Projektového manažera a/nebo jeho Subdodavatele nebo vzniklá až v době, kdy byl Projektový manažer s plněním svých povinností dle této Smlouvy v prodlení či jinak porušoval tuto Smlouvu, ani událost či okolnost, kterou je Projektový manažer povinen překonat.
- 16.3 V případě vzniku Vyšší moci je Projektový manažer povinen o takovém vzniku Vyšší moci písemně informovat bez zbytečného odkladu (nejpozději však do 24 hodin od vzniku Vyšší moci) Klienta, včetně očekávané délky trvání Vyšší moci a jejích důsledků, a předložit veškeré podklady prokazující její vznik. Neinformuje-li Projektový manažer Klienta ve lhůtě uvedené v předchozí větě o vzniku Vyšší moci, je Projektový manažer odpovědný za prodlení s poskytováním Služeb dle této Smlouvy, které bylo způsobeno touto Vyšší mocí.
- 16.4 Vznik Vyšší moci nezabavuje Smluvní strany povinnosti učinit veškerá právní jednání a úkony za účelem zmírnění nebo předcházení dopadů Vyšší moci. Náklady spojené s přijetím těchto opatření a odstraněním následků působení Vyšší moci nese ta Smluvní strana, které tyto náklady v důsledku působení Vyšší moci vznikly.

ČLÁNEK XVII.

KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN A KONTAKTNÍ OSOBY

- 17.1 Veškerá komunikace související s poskytováním Služeb dle této Smlouvy mezi Smluvními stranami a vůči třetím osobám bude probíhat výlučně v českém jazyce. Veškerá dokumentace vztahující se k poskytovaným Službám bude výlučně v českém jazyce.
- 17.2 Smluvní strany určily následující fyzické osoby odpovědné za komunikaci a řešení a vyřizování běžných záležitostí vyplývajících z plnění předmětu této Smlouvy:

(i) za Projektového manažera:

- pan Ing. Michal Mühlbauer, PhD., pozice: jednatel, [REDACTED]
[REDACTED]

- pan **Ing. Ondřej Vala**, pozice: jednatel, [REDACTED]
[REDACTED]
- (ii) za Klienta:
- pan **Petr Urbánek**, pozice: ředitel,
[REDACTED]
 - pan **Pavel Novák**, pozice: projektový manažer, [REDACTED]
[REDACTED]
- 17.3 Projektový manažer prohlašuje, že jím určené kontaktní osoby (i) jsou oprávněné (v případě více osob každá samostatně) činit veškerá právní jednání a rozhodnutí týkající se poskytování Služeb v zastoupení a na účet Projektového manažera, (ii) jsou schopné komunikovat slovem i písmem na odborné úrovni v českém jazyce, a (iii) po dobu poskytování Služeb budou pobývat na území obce Prahy, České republiky.
- 17.4 Každá Smluvní strana je oprávněna změnit kontaktní osobu(y), a to způsobem uvedeným v čl. 17.5, druhá věta této Smlouvy adresovaným druhé Smluvní straně alespoň sedm (7) pracovních dní předem.
- 17.5 Veškerá běžná komunikace bude probíhat ústně či písemně prostřednictvím elektronické pošty. Veškerá oznámení, žádosti, výzvy, závazné pokyny či sdělení apod., které mají význam na realizaci Projektu dodavateli Klienta či poskytování Služeb dle této Smlouvy (zejména týkající se harmonogramu provádění Díla a poskytování Služeb, rozsahu Služeb, změn Dokumentace, plnění či změn Rozpočtu) nebo které se týkají změny či ukončení této Smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, musí být učiněna v písemné formě a doručena (i) osobním předáním oproti písemnému potvrzení druhé Smluvní strany, (ii) doporučeným dopisem zaslaným na adresu sídla nebo doručovací adresu dle čl. 17.6 této Smlouvy druhé Smluvní strany prostřednictvím držitele poštovní licence nebo (iii) datovou zprávou do datové schránky druhé Smluvní strany.
- 17.6 Smluvní strany se dohodly, že všechna sdělení dle této Smlouvy jsou doručena: (i) v případě elektronické pošty okamžikem doručení elektronické zprávy příjemci, (ii) v případě osobního doručení okamžikem potvrzení ze strany příjemce, (iii) v případě doručení držitelem poštovní licence, v den uvedený na doručence, nebo (iv) v případě doručení datovou zprávou, okamžikem vyzvednutí datové zprávy z datové schránky příjemcem, případně sedmým (7) dnem následujícím po odeslání datové zprávy příjemci, a to podle toho, která z událostí nastane dříve.
- 17.7 Pokud má Projektový manažer své sídlo mimo území České republiky, je povinen nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy písemně oznámit doručovací adresu v České republice, kde je povinen zajistit přijímání a přebírání veškeré korespondence.
- 17.8 Projektový manažer bere na vědomí, že v průběhu účinnosti Smlouvy může být v rámci realizace Projektu zavedeno společné datové prostředí (Common Data Environment) jako zdroj informací, který shromažďuje, udržuje a šíří důležité schválené dokumenty vytvářené v průběhu realizace Projektu (dále jen „CDE“). Pakliže se Smluvní strany nedohodnou jinak, Projektový manažer se zavazuje, po zavedení společného datového prostředí, jako primární způsob komunikace s Klientem a dalšími zúčastněnými stranami využívat CDE a sdílet v něm veškerou dokumentaci vztahující se k Projektu a dodržovat veškeré povinnosti uvedené v BIM Protokolu, který bude obsahovat pravidla pro tvorbu, předávání a užívání informací mezi Smluvními stranami a ostatními subjekty v rámci realizace Projektu.

ČLÁNEK XVIII.
UKONČENÍ SMLOUVY

18.1 Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- (i) splněním povinností Smluvních stran stanovených v této Smlouvě;
- (ii) na základě písemné dohody Smluvních stran;
- (iii) jednostranným odstoupením Smluvní stranou od této Smlouvy v případech uvedených v této Smlouvě.

18.2 Klient je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (i) Projektový manažer rozhodne o své likvidaci nebo vstoupí do likvidace;
- (ii) Projektový manažer na sebe podá dlužnický insolvenční návrh, soud zamítne insolvenční návrh z důvodu nedostatečného majetku Projektového manažera, prohlásí konkurz na jeho majetek nebo vyhlásí jeho úpadek dlužníka nebo rozhodne o povolení reorganizace Projektového manažera;
- (iii) Projektový manažer pozbyde oprávnění k poskytování Služeb dle této Smlouvy;
- (iv) Projektový manažer se ocitne v prodlení s poskytováním jednotlivých Služeb dle této Smlouvy a toto prodlení trvá více než pět (5) pracovních dní poté, co byl na takové prodlení upozorněn Klientem;
- (v) Projektový manažer se dopustí porušení povinností uvedených v čl. 8.2 body (vi) a/nebo (vii), čl. 8.3, čl. 8.4 a/nebo čl. 10 této Smlouvy;
- (vi) Projektový manažer se dopustí porušení ostatních povinností této Smlouvy (vyjma případů uvedených v čl. 18.2 bodech (iv) a (v) této Smlouvy), a toto porušení nenapravit ani ve lhůtě deseti (10) pracovních dní poté, co byl na takové porušení upozorněn Klientem;
- (vii) celková výše smluvních pokut, které je Klient oprávněn požadovat po Projektovém manažerovi dosáhne částky ve výši 300.000,- Kč;
- (viii) událost či okolnost Vyšší moci zamezuje Projektovému manažerovi v poskytování Služeb či plnění jiných povinností dle této Smlouvy více jak devadesát (90) pracovních dní;
- (ix) Projekt byl zrušen nebo dlouhodobě pozastaven před splněním předmětu této Smlouvy a další pokračování Projektu nelze rozumně předpokládat (např. v důsledku zamítnutí, ukončení nebo omezení rozsahu financování Projektu);
- (x) v dalších případech výslovně uvedených v této Smlouvě.

18.3 Projektový manažer je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (i) Klient je v jím zaviněném prodlení s úhradou některé Části Odměny o více jak šedesát (60) pracovních dní poté, co byl Projektovým manažerem na takové prodlení písemně upozorněn;
- (ii) Klient porušil či nesplnil podstatnou povinnost (vyjma povinnosti úhrady Odměny dle předchozího bodu) stanovenou v této Smlouvě, která znemožňuje Projektovému manažerovi řádné poskytování Služeb, a takové porušení nenapravit ani náhradní v lhůtě uvedené v písemném upozornění Projektovým manažerem Klientovi, která musí činit minimálně dvacet (20) pracovních dní;
- (iii) doba přerušení plnění příslušné části Projektu nebo udělení pokynu k zahájení Služeb po ukončení předchozí Fáze či Podfáze ve smyslu čl. 2.5 a 2.6 této Smlouvy překročí dobu

dvanácti (12) měsíců ode dne jejího písemného přerušení Klientem nebo ukončení předchozí Fáze či Podfáze.

- 18.4 V případě ukončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu je Projektový manažer povinen provést veškerá jednání a poskytnout veškeré nezbytné Služby tak, aby nedošlo k prodlení v poskytování Služeb a realizace Projektu, a to až do okamžiku, kdy třetí osoba určená Klientem k převzetí poskytování Služeb (dále jen „**Nový manažer**“) bude zcela schopna nahradit Projektového manažera, avšak tato veškerá jednání a Služby budou vždy provedeny/poskytnuty pouze na základě předchozího písemného pokynu/souhlasu Klienta.
- 18.5 V případě ukončení této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu je Projektový manažer povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní předat Klientovi veškeré Podklady a informace, které Projektový manažer vytvořil nebo získal v průběhu nebo v souvislosti s poskytováním Služeb dle této Smlouvy.
- 18.6 V případě převzetí poskytování Služeb Novým manažerem se Projektový manažer zavazuje poskytnout této osobě a Klientovi na své náklady veškerou součinnost a předat veškeré Podklady a informace tak, aby nedošlo k prodlení v poskytování Služeb a realizace Projektu, a to až do okamžiku, kdy Nový manažer bude zcela schopen nahradit Projektového manažera.
- 18.7 V případě odstoupení od Smlouvy kteroukoliv Smluvní stranou má odstoupení účinky pouze do budoucna (ex nunc), Projektový manažer má nárok na část Odměny v poměrné výši odpovídající řádně a včas poskytnutým Službám, eventuálně Službám poskytnutým dle čl. 18.4 této Smlouvy, přičemž Projektový manažer nemá nárok na úhradu zbylé části Odměny.

ČLÁNEK XIX.

ZÁSADY POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB A DALŠÍ DEFINICE SMLOUVY

- 19.1 Smluvní strany se dohodly, že se na poskytování Služeb dle této Smlouvy vztahují:
- (i) příslušné předpisy České republiky a Evropské unie upravující předmět poskytovaných Služeb;
 - (ii) podmínky této Smlouvy a podmínky a pokyny Klienta udělené na jejím základě;
 - (iii) bezpečnostní a ekologické předpisy a postupy obecně závazných právních a jiných předpisů České republiky a Evropské unie;
 - (iv) požadavky vnitřních předpisů Klienta a ostatních dodavatelů Klienta v rámci realizace výstavby Díla, pokud s nimi byl Projektový manažer před poskytnutím Služby, na které se takové předpisy vztahují, seznámen nebo pokud mu byly takové předpisy ze strany Klienta či ostatních dodavatelů předány či zpřístupněny v elektronické formě (např. na webových stránkách Klienta);
 - (v) technické předpisy, směrnice, regulace, profesní a jiné standardy a principy zejména technické povahy České republiky a Evropské unie týkající se povahy Projektu a poskytovaných Služeb;
 - (vi) normy České republiky a Evropské unie upravující oblasti BOZP a PO;
 - (vii) obecné technické předpisy profesních nebo stavebních asociací působících v České republice týkající se realizace Projektu;
 - (viii) Dokumentace a informace a pokyny z ní vyplývající, ledaže jsou v rozporu s Předpisy uvedenými výše v tomto čl. 19.1 této Smlouvy;

- (ix) požadavky kladené na Projektového manažera ve smyslu fakticky dodržovaných pravidel, která se vyvíjela a ustálila v běžném obchodním styku v oblasti projektové přípravy a realizace staveb a nejsou v rozporu s čl. I., III., IV., VIII., IX. Smlouvy a její Přílohy č. 2, a která jsou v uvedené oblasti hospodářského styku obecně akceptována za obvyklých podmínek a zejména na výkon TDS dle ustanovení § 161 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 19.2 Pokud vyvstane rozpor mezi předpisy České republiky a předpisy Evropské unie, má přednost norma stanovující přísnější podmínky a požadavky.
- 19.3 Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak:
- (i) „Předpisy“ se rozumí veškeré předpisy, směrnice, nařízení, normy, standardy, principy a jiné normy uvedené v čl. 19.1 této Smlouvy;
 - (ii) „Dokumentací“ se rozumí jakákoliv stavební, plánovací, smluvní či jiná dokumentace vztahující se na realizaci Projektu vypracovaná nebo poskytnutá Klientem či některým z dodavatelů Klienta v rámci realizace Díla, zejména architektonická studie, projektová dokumentace, dokumentace dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, dokumentace pro povolení záměru, dokumentace pro provádění Díla, včetně navazujících rozhodnutí, souhlasů a povolení vydaných na základě těchto dokumentací;
 - (iii) slova v jednotném čísle rovněž zahrnují množné číslo a slova v množném čísle zahrnují i číslo jednotné;
 - (iv) ustanovení obsahující slovo "souhlasit", "souhlas" nebo "dohoda" nebo slova podobného významu vyžadují, aby souhlas nebo dohoda byly učiněny předem písemně;
 - (v) slovo „den“ znamená kalendářní den a „pracovní den“ znamená den mimo soboty, neděle a v České republice státem uznané svátky;
 - (vi) přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást; v případě rozporů mezi Smlouvou a jejími přílohami mají přednost ustanovení Smlouvy.
- 19.4 Projektový manažer je povinen pořídit z každého jednání, jež se vztahuje k Projektu a kterého byl účasten, podrobný písemný zápis, který je Projektový manažer povinen předat Klientovi nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne konání takového jednání.

ČLÁNEK XX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 20.1 Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 20.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle příslušných ustanovení zákona 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, přičemž Smluvní strany za tímto účelem prohlašují, že Smlouva neobsahuje obchodní tajemství žádné ze Smluvní stran a Smluvní strany s takovým uveřejněním souhlasí, vyjma osobních údajů kontaktních osob Smluvních stran. Smluvní strany se dále dohodly, že zaslání Smlouvy do registru smluv provede Klient neprodleně po podpisu této Smlouvy.
- 20.3 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této

Smlouvy a nahrazuje všechny případné předchozí ústní či písemné ujednání vztahující se k předmětu této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.

- 20.4 Tato Smlouva může být měněna pouze formou písemných a číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a v souladu se Zákonem o veřejných zakázkách a souvisejícími předpisy.
- 20.5 Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti Smluvních stran upravená v této Smlouvě se uplatní obdobně též na poskytování nových služeb nad rámec sjednaného rozsahu Služeb, pokud se Smluvní strany na takovém poskytování nových služeb dohodnou a pokud budou splněny podmínky § 222 ZZVZ.
- 20.6 Projektový manažer bere na vědomí, že v průběhu přípravy Stavby může dojít při projednávání s dotčenými orgány ke vzniku podmiňující stavby, která bude nezbytná pro realizaci Projektu. V takovém případě Projektový manažer stanoví rozsah poskytovaných služeb k takové realizaci podmiňující stavby a při stanovení Odměny je povinen vycházet z Přílohy č. 4 – rozpis Odměny. Není-li takový postup možný, je Projektový manažer povinen vycházet z cen obvyklých, zejména z cen stanovených příslušnými oborovými ceníky, přičemž však cena takových služeb nemůže být vyšší než cena prací odpovídajících takovým službám podle aktuálně platného ceníku projektových a inženýrských prací UNIKA.
- 20.7 Projektový manažer bere dále na vědomí, že v průběhu přípravy stavby může vzejít požadavek na projednávání záměru z hlediska jeho vlivu na životní prostředí dle zákona EIA, které bude nezbytné pro realizaci Projektu. V takovém případě Projektový manažer stanoví rozsah poskytovaných služeb k takovému požadavku a při stanovení Odměny je povinen vycházet z Přílohy č. 4 – rozpis Odměny. Není-li takový postup možný, je Projektový manažer povinen vycházet z cen obvyklých, zejména z cen stanovených příslušnými oborovými ceníky, přičemž však cena takových služeb nemůže být vyšší než cena prací odpovídajících takovým službám podle aktuálně platného ceníku projektových a inženýrských prací UNIKA.
- 20.8 V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neúčinné, neplatné nebo nejasné, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení ani Smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k tomu, aby formou dodatku toto neúčinné, neplatné nebo nejasné ustanovení nahradily ustanovením platným, účinným a jasným, které se svým zněním bude nejvíce blížit původnímu záměru Smluvních stran.
- 20.9 Klient je neomezeně oprávněn postoupit jakákoliv práva, povinnosti, pohledávky či závazky vyplývající mu z této Smlouvy třetí osobě. Projektový manažer je oprávněn postoupit jakákoliv práva, povinnosti, pohledávky či závazky vyplývající mu z této Smlouvy třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu Klienta.
- 20.10 Klient je oprávněn kdykoliv a bez omezení započíst jakoukoliv svou peněžitou splatnou či nesplatnou pohledávku za Projektovým manažerem oproti jakékoliv splatné či nesplatné peněžitě pohledávce Projektového manažera za Klientem, a to i bez písemného souhlasu Projektového manažera. Projektový manažer je oprávněn započíst jakoukoliv svou peněžitou pohledávku za Klientem pouze na základě písemné dohody uzavřené Smluvními stranami.

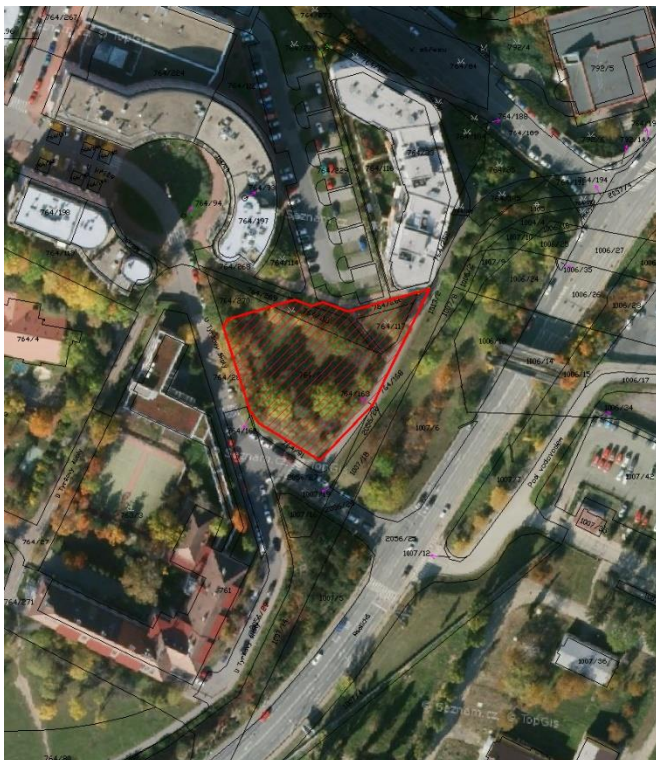
- 20.11 Smluvní strany se mohou vzdát svých práv pouze výslovným písemným jednáním. Neuplatnění práva, byť opakované, není vzdáním se práva ani poskytnutím dodatečné lhůty k plnění.
- 20.12 Otázky a záležitosti neupravené v této Smlouvě se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména Občanských zákoníkem a ZZVZ. Práva a povinnosti Stran podle této Smlouvy se nebudou vykládat v rozporu s jazykovým vyjádřením jednotlivých ustanovení této Smlouvy. Strany si nepřejí, aby kterýkoliv výraz použitý ve Smlouvě byl vykládán k tíži té Strany, která jej použila jako první, a proto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 557 Občanského zákoníku. Strany potvrzují, že mezi sebou nemají žádnou zavedenou praxi.
- 20.13 Projektový manažer uzavřením této Smlouvy prohlašuje, že na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1764 Občanského zákoníku, a není tedy oprávněn domáhat se obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 20.14 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení §§ 558 odst. 2, 1740 odst. 3, 1765 a 1766 Občanského zákoníku.
- 20.15 Součástí této Smlouvy nejsou a na smluvní vztah mezi Smluvními stranami se nebudou aplikovat jakékoli jiné obchodní podmínky či obdobné dokumenty, na které tato Smlouva výslovně neodkazuje, a to včetně obchodních podmínek Projektového manažera. Klient podpisem této Smlouvy v souladu s ustanovením § 1751 Občanského zákoníku vylučuje uzavření této Smlouvy pro případ, kdy Projektový manažer k této Smlouvě přiloží vlastní obchodní podmínky, ledaže obchodní podmínky Projektového manažera budou Klientem výslovně a písemně akceptovány.
- 20.16 Smluvní strany se zavazují veškeré sporné otázky týkající se nebo vyplývající z této Smlouvy řešit smírnou cestou. V případě, že se Smluvním stranám nepodaří daný spor vyřešit vzájemnou dohodou, bude tento spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy České republiky, přičemž místní příslušnost soudu se řídí místem sídla Klienta a věcná příslušnost soudu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 20.17 Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
- (i) Příloha č. 1 – popis Projektu;
 - (ii) Příloha č. 2 – popis činností;
 - (iii) Příloha č. 3 – rámcový plán Projektu;
 - (iv) Příloha č. 4 – rozpis Odměny;
 - (v) Příloha č. 5 – realizační tým;
 - (vi) Příloha č. 6 – seznam subdodavatelů;
 - (vii) Příloha č. 7 – vzor Měsíční zprávy;
- 20.18 Tato Smlouva byla vyhotovena v pěti (5) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Klient obdrží čtyři (4) stejnopisy a Projektový manažer obdrží po jednom (1) stejnopisu této Smlouvy.

Za **OM Consulting s.r.o.**

Za **Pražská developerská společnost,
příspěvková organizace**

Ing. Michal Mühlbauer, PhD
jednatel

Petr Urbánek
Ředitel



U TYRŠOVY ŠKOLY

ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKOU BYTOVOU VÝSTAVBU HL. M. PRAHY

Zadání bylo připraveno na základě Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy byla schválena Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1192 ze dne 24. 5. 2021

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Pražská developerská společnost, p. o.

2021-04

Všechna práva vyhrazena Elektronická verze dokumentu „Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy“ včetně příloh je dostupná na:

www.iprpraha.cz/ssp/zadaniinvestora

www.pdspraha.eu

2024-02

Obsah

	1
U TYRŠOVY ŠKOLY	1
ZADÁNÍ INVESTORA PRO MĚSTSKOU BYTOVOU VÝSTAVBU HL. M. PRAHY	1
1 Předmět a cíle projektu	3
1.1 Obecné cíle projektu	3
1.2 Předmět a cíle konkrétního projektu	4
2 Obecné požadavky	5
2.1 Efektivita návrhu	5
2.2 Ceny stavebních prací	5
2.3 Provoz a údržba (facility management)	5
2.4 Standard bytů	5
2.5 Prostorové nároky bytů	6
3 Užší požadavky	7
3.1 Lokalita	7
3.2 Dům	8
3.3 Nebytové prostory	9
3.4 Byty	9
3.5 Konstrukce a materiály	11
3.6 Technické zařízení	11
3.7 Energetický standard budovy	12
3.8 Doprava	13
3.9 Krajinářské řešení	13
Zkratky a termíny používané v dokumentu	14
Přílohy	15

1 Předmět a cíle projektu

1.1 OBECNÉ CÍLE PROJEKTU

Definované cíle v tomto úvodním odstavci nastavují hodnotový rámec a měly by platit pro veškerou městskou výstavbu, nehledě na její náplň a požadavky podrobného zadání.

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby hlavního města Prahy. Uspokojování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostatnou působností hl. m. Prahy¹.

Každá stavba, a zejména ta financovaná z veřejných prostředků, je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části.

Společensky jsou stavby obvykle nejvýznamnějším fyzickým reprezentantem stavebníka a současně významně ovlivňují výkon, psychickou i fyzickou pohodu a zdraví svých uživatelů.

Ekonomicky jsou stavby jednou z nejdůležitějších forem investování prostředků, ale nestrategická investice může stavebníka rovněž finančně vyčerpat.

Environmentálně představují stavby největší úhrnný faktor zátěže životního prostředí z hlediska spotřeby energie i produkce CO₂ na planetě.

Z výše uvedených důvodů platí pro veškerou výstavbu za účasti města tyto obecné principy:

- Hospodárnost:
Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).
- Soudržnost:
Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.
- Kvalita:
Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stály po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také plní

1 § 16 Zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

bytovou výstavbou svůj klimatický závazek² a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

1.2 PŘEDMĚT A CÍLE KONKRÉTNÍHO PROJEKTU

Návrh městského polyfunkčního převážně bytového domu pro nájemní bydlení mezi ulicemi U Tyršovy školy, U Kříže a Radlická v Praze 5 - Jinonice. Zřizovací listinou Pražské developerské společnosti, p. o., schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/3 ze dne 21.5.2020, byly této organizaci svěřeny k hospodaření parcely:

KÚ	parc. č.	Plocha (m ²)	Vlastník	číslo LV	Způsob využití	druh pozemku	poznámka
Jinonice	764/9	2.281	Hl.m. Praha	994	jiná plocha	ostatní plocha	
Jinonice	764/117	189	Hl.m. Praha	994	zeleň	ostatní plocha	
Jinonice	764/118	212	Hl.m. Praha	994	zeleň	ostatní plocha	
Jinonice	764/266	158	Hl.m. Praha	994	ostatní komunikace	ostatní plocha	
	plocha celkem	2.840					

Je žádoucí plně využít potenciálu funkční plochy SV-G v daném území, to jak na řešeném území, zároveň použít okolní pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy pro výpočet HPP (viz příloha P4 a P6). Cílem je dosáhnout **8.658 m² HPP**.

V řešeném území je potřeba se vyhnout vysokotlakému plynovodnímu potrubí a vodovodnímu řadu 12000C. Není žádoucí obě potrubí překládat.

² usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy číslo 8/42 ze dne 20. 6. 2019 k vyhlášení klimatického závazku hl. m. Prahy

2 Obecné požadavky

2.1 EFEKTIVITA NÁVRHU

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivit návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy $> 0,7$;
- v minimalizaci nároků na podzemní podlaží budov;
- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

2.2 CENY STAVEBNÍCH PRACÍ

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši 63.000 Kč/m² (počítáno pro ČPP v NP vč. nákladů na PP), ke které bude připočítána DPH v zákonné výši, a to ve specifikaci kvality bytů uvedených dále v tomto dokumentu, bez vnějších objektů infrastruktury, terénních a sadových úprav a komunikací. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m² čisté podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS a aktuálně dostupných informacích z trhu.

Při zpracování projektu bude sledováno zařazení do nižší sazby daně z přidané hodnoty zejména s ohledem na znění § 48 ods. 5 zákona o DPH.

2.3 PROVOZ A ÚDRŽBA (FACILITY MANAGEMENT)

Městské bydlení je navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba.

2.4 STANDARD BYTŮ

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků³. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.

³ odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

- Bezbariérový byt – standard **B** – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt⁴. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.
- Standardní byt – standard **S** – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájem.

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce č. 01:

tab / 01

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	45 %	1+kk	20 %
		2+kk	40 %
		3+kk	25 %
		4+kk	15 %
B	10 %	1+kk	30 %
		2+kk	30 %
		3+kk	20 %
		4+kk	20 %
S	45 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	40 %
		3+kk, 3+1	25 %
		4+kk, 4+1	15 %

2.5 PROSTOROVÉ NÁROKY BYTŮ

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

tab / 02

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M min - max. m ² ČPP	B min - max. m ² ČPP	S min - max. m ² ČPP
1	23 - 32	33 - 42	32 - 38
2	42 - 52	55 - 75	52 - 65
3	52 - 64	73 - 97	64 - 75
4	66 - 85	85 - 115	85 - 105

V případě kuchyně jako samostatné místnosti bude plocha u standardu S adekvátně navýšena o plochu samostatné kuchyně dle tabulky v příloze č. 1.

U dispozic bytů s počtem denních obytných místností větším než 4, bude minimální plocha bytu přiměřeně navýšena dle tabulky v příloze č. 1. Žádný byt nesmí mít podlahovou plochu (PP) větší než 120 m².

⁴ dle vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

3 Užší požadavky

Navrhované stavby budou splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty hl. m. Prahy a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán⁵, Pražské stavební předpisy v aktuálním znění⁶ (dále PSP) včetně jimi citovaných norem, vyhlášku o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb⁷, Manuál tvorby veřejných prostranství⁸ a další. Požadavky specifikované těmito předpisy jsou definovány jako nutné minimum. Při odlišné míře požadavků mezi tímto dokumentem a uvedenými předpisy, musí být dodržen předpis stanovující přísnější a podrobnější míru požadavků.

Pokud budou v bytovém domě umístěny byty standardu B, které budou určeny pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, bude stavba splňovat všechny podmínky a specifikace pro bydlení těchto osob.

3.1 LOKALITA

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu a bude v souladu se známými záměry v území, týkající se především výstavby dopravní a technické infrastruktury.

URBANISMUS A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Umístění domu na pozemku a jeho objem bude navržen v souladu s charakterem lokality.

Stavba bude svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru a orientaci denních obytných místností. Stavba bude v optimální míře podporovat prostupnost území, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.). Nabízí se možnost vytvoření lokálního centra ve vztahu k přilehlým veřejným prostranstvím s ohledem na potenciál pěšího propojení od stanice metra k budoucí střední škole a související výstavbě nacházející se vedle Waldorfské základní školy.

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý) a na vhodných místech bude doplněna o předzahrádky, případně drobné soukromé nebo sdílené

5 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999 je platný se všemi pořízenými změnami ÚP SÚ hl. m. Prahy

6 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním

7 Vyhláška č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

8 Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)

zahrady, navazující na společný prostor. U větších souborů umísťovaných staveb bude pamatováno na plochy pro dětská hřiště.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru a orientace ke světovým stranám, budou maximalizovány tepelné zisky během topné sezóny a minimalizovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality. Tyto požadavky je třeba vhodně sladit.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku a tam kde je to možné, bude zachovávat stávající vegetaci a nenarušovat přirozené hydrologické podmínky. Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

V řešeném území je funkční využití stanoveno dle platného územního plánu jako SV-G, tedy všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy G. Jde tedy o plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Lze počítat s přípustným koeficientem podlažních ploch, tedy 1.8. Lze uvažovat s 5-7 nadzemními podlažími.

3.2 DŮM

VYUŽITÍ DOMU

V parteru domu budou navrženy prostory pro služby či veřejnou vybavenost, s flexibilními dispozicemi, které umožní úpravy a modernizace bez zásahů do nosných konstrukcí. Byty v dalších nadzemních podlažích budou navrženy v početním zastoupení a prostorovém standardu dle kapitoly 2.4.

ARCHITEKTURA

Exteriér:

Stavba bude navržena s ohledem na lidské měřítko, bude mít logickou a přehlednou strukturu a návaznost jednotlivých prostorů, které umožní snadnou uživatelskou a provozní orientaci. Vstup do budovy bude jasně identifikovatelný a bezbariérově přístupný. V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého.

Interiér:

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. Budou poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení.

Detail:

Všechna technická a vizuální napojení budou řešena skrytě a s důrazem na vizuální a technickou kvalitu detailu. Umístění rozdělovacích uzlů technické infrastruktury bude harmonicky začleněno do budovy.

SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy, a to v místech, kde to bude možné.

Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií.

Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Domovní komunikace:

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domu. V případě společně užívaného vstupu do budovy, budou zádveří a vstupní hala přiměřeně rozlehlé, umožňující dostatečně dlouhou nášlapnou čistící zónu. V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra.

Výběr výtahu bude brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdních kol a kočárků. Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor.

Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komunikační prostory navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

3.3 NEBYTOVÉ PROSTORY

V parteru domu budou navrženy prostory pro služby či veřejnou vybavenost, s flexibilními dispozicemi, které umožní úpravy a modernizace bez zásahů do nosných konstrukcí. Je předpoklad, že konstrukční výška parteru bude vyšší než u podlaží s byty a to přibližně 4m nebo dle potřeb funkcí nebytových prostor.

3.4 BYTY

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Budou upřednostňovány otevřené dispozice s plynulým napojením denních obytných místností a komunikačních prostor bytu. Byty budou bez výškových bariér. Důraz bude kladen na přirozené osvětlení i větrání přirozeným prouděním vzduchu, tepelnou a akustickou pohodu.

Požadavky na velikosti místností jsou specifikovány v tabulce uvedené v příloze č. 1 tohoto dokumentu. Místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlédnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabule č. 03:

tab / 03

POČET OBYT. MÍSTNOSTÍ	PŘEDSÍŇ / CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST	KUCHYNĚ	1. LOŽNICE	2. LOŽNICE	3. LOŽNICE	KOUPELNA (+WC)	2. KOUPELNA	WC	KOMORA	VENKOVNÍ PROSTOR BYTU
M											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)		(x)
3	(x)	x		x	x		x		x		(x)
4	(x)	x		x	x	x	x	(x)	x		(x)
B											
1	(x)	x					x				(x)
2	(x)	x		x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x		x	x		x		(x)	x	(x)
4	(x)	x		x	x	x	x		(x)	x	(x)
S											
1	(x)	x	(x)				x		(x)	(x)	(x)
2	(x)	x	(x)	x			x		(x)	(x)	(x)
3	(x)	x	(x)	x	x		x		x	x	(x)
4	(x)	x	(x)	x	x	x	x	(x)	x	x	(x)

Legenda: X – povinné, (X) - volitelné

Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:

Denní obytná místnost:

U bytů standardu M a B je součástí denní obytné místnosti obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. U bytů standardu S je možné navrhnout samostatnou kuchyň. V dokončeném bytě se předpokládá instalace kuchyňské linky se skříňkami, pracovní plochou se sporákem, dřezem a digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt.

Předsíň / chodba:

Vstupní prostor bytu nemusí být oddělený od obytných místností přímo dveřmi, pokud to není v rozporu s požadavky PSP (především §50).

Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsíně, chodby, obytných místností či kuchyně, případně jako samostatná komora.

Venkovní prostor bytu (balkon / terasa / předzahrádka):

V případě návrhu balkonů, teras či předzahrádek, budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů. Důraz bude kladen na kvalitu výhledu a závětrí.

Další požadavky:

- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky a volby a umístění zařízení v bytě.
- Pokud v domě nebude společná prádelna, musí být umožněno umístění pračky v bytě.
- Koupelna, WC i kuchyň by měly být nejlépe umístěny tak, aby byly napojené na stejnou šachtu vytápění, větrání a ZTI.

3.5 KONSTRUKCE A MATERIÁLY

Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému. Způsob zakládání bude zvolen dle poměrů v území.

Nosná konstrukce:

Zvláštní zřetel bude brán na návrh stavby bez dilatačních spár. Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost⁹. Důraz bude kladen na cenu konstrukce vzhledem k výšce stavby. V případě použití cihelných bloků bude brán ohled na modulová omezení.

Světlé výšky:

V odůvodněných případech bude světlá výška 1. NP volena s ohledem na jeho využití a okolní zástavbu.

V případě, že bude navržena šikmá střecha, bude kladen důraz na dostatečnou světlou výšku pro maximální využitelnost podkroví, místnosti musí splňovat prostorové požadavky místností uvedené v příloze č. 1 a být zařiditelné nábytkem uvedeným v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

Sokl a fasáda:

Sokl domu bude navržen z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou. Fasáda domu bude z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

Okna/dveře:

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku uvedeného v příloze č. 2.

Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

Použité materiály:

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výroků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011¹⁰, deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Upřednostňovány tedy budou materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných složek a regionálně vyrobené. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn. Při výběru materiálu bude brán ohled na záruční dobu na nosné konstrukce, skladby střechy a hydroizolace spodní stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

3.6 TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

Prostor pro technické zařízení budovy bude umístěn mimo vstupy do bytových a komerčních jednotek. Jeho poloha bude volena s dostatečným předstihem s ohledem na zvolenou technologii UT+CH, úpravy TUV a VZT. Bude počítáno s prostory pro rozvaděč NN, datové rozvaděče a technologii zabezpečení.

Poloha a velikost instalačních šachet v domě bude optimalizována. V rámci efektivity návrhu bude preferováno sdružování instalačních šachet a vertikálních komunikací. Umístění výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeše

9 ČSN 73 0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách
– Požadavky

10 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS Text s významem pro EHP

a v okolí případných teras bude brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na případné využití těchto částí stavby.

Při výběru prvků technického zařízení bude kladen důraz na záruční dobu na technické vybavení, která bude činit v optimálním případě nejméně 5 let. Do návrhu budou optimálně a se zvláštní pečlivostí integrovány následující systémy a technologie:

- zásobování pitnou vodou;
- nakládání s dešťovou vodou – bude upřednostňována akumulace na pozemku nebo v rámci řešeného celku, využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch, v odůvodněných případech retence a vsak;
- využívání šedé odpadní vody – pokud bude ekonomicky efektivní (počet obyvatel, velikost řešeného celku), budou šedé splaškové vody (z praní, mytí, sprchování) čištěny a následně používány pro splachování WC nebo k údržbě okolí budovy. U větších společně řešených celků mohou být čištěny v rámci bloku nebo čtvrtě a vsakovány;
- kanalizace;
- vytápění / chlazení – bude co nejvíce centralizované v měřítku bloku až lokality. Preferováno bude využití tepelných čerpadel, případně dálkového vytápění. Bude zvažována vhodnost použití obnovitelných zdrojů energie, zejména s ohledem na ekonomickou návratnost stavby. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením;
- zásobování plynem – pro potřebu bytů (lokální vytápění, kuchyně) nebude podporováno;
- větrání – bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;
- zásobování elektrickou energií – pokud to bude ekonomicky efektivní, může být řešení doplněno o využití fotovoltaiky;
- slaboproudé a datové rozvody;
- požárně bezpečnostní zařízení.

3.7 ENERGETICKÝ STANDARD BUDOVY

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona¹¹ a příslušné vyhlášky¹².

Kromě zákonem stanovených požadavků na energetickou náročnost budovy bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

11 Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií

12 Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov

Tento projekt je zapotřebí navrhnout již minimálně dle vyhlášky pro NZEB II - Nearly zero-energy buildings II. (2022).

3.8 DOPRAVA

Zvláštní pozornost bude věnována koncepci parkování, které bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru.

Návrh počítá s minimálními počty parkovacích stání dle platných právních předpisů s ohledem na trend udržitelné mobility.

Pokud budou navrženy podzemní garáže, bude vjezd umístěn tak, aby byly prostorové nároky na vjezdové rampy minimalizovány a aby rampy nezasahovaly do veřejného prostranství. Ve stísněných podmínkách zejména centrální části města je možné uvažovat o zvedacích plošinách pro automobily, pokud je to ekonomicky možné.

Minimálně 5 % navržených parkovacích stání bude vybaveno nabíječkami pro elektromobily s pomalým nabíjením.

3.9 KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Nedílnou součástí architektonického návrhu bude krajinářské řešení a řešení veřejných prostranství.

Architektonické řešení by mělo v maximální možné míře zohlednit existenci stávajících vzrostlých stromů na řešené ploše. Pokud to bude z hlediska urbanistických, technických a dalších limitů v daném místě možné, je žádoucí některé z dřevin zachovat a zakomponovat do navrhovaného řešení. Dendrologický průzkum je přílohou č.8.

Na vhodných místech na rostlém terénu budou navrženy velké opadavé stromy či skupiny stromů. Za nevhodné budou považovány úzké zbytkové a obtížně udržitelné pásy trávníku. Pro veřejná prostranství by měly být použity dřeviny vhodné do městského prostředí (vyšší odolnost, chemikálie, sucho, podzemí), vyššího vzrůstu (nasazení koruny alespoň ve 4 m) a s ohledem na šířku ulice.

Exteriérové povrchy a materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Důraz bude kladen na výběr vhodných prvků venkovního osvětlení a mobiliáře (laviček, stolků, stojanů na kola, odpadkových košů, kontejnerů na tříděný odpad a podobně) s ohledem na trvanlivost a snadnou údržbu.

V maximální možné míře budou zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace.

Na vhodných místech bude zváženo umístění zeleně na střechách i fasádách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu i pro čištění a zvlhčování vzduchu.

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů (dále PSP)¹³.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)¹⁴.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁵.

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude vypočítána na základě přílohy č. 3 (s přihlédnutím k Metodice).

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

UT+CH: Ústřední vytápění a chlazení. / TUV: Zařízení pro přípravu teplé užitkové vody. / VZT: Vzduchotechnika. / ZTI: Zdravotně technické instalace / NN: Nízké napětí.

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona¹⁵.

13 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy platí ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, platné znění (ve znění pozdějších změn)

14 Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov, zpracoval: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2018 v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., nařízením vlády č. 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a s ohledem na informační systémy státní správy nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

15 Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

Přílohy

Příloha č. 1: **Výměry místností**

Příloha č. 2: **Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem**

Příloha č. 3: **Vzor tabulky bilancí**

Příloha č. 4: **Vyjádření o využití pozemku**

Příloha č. 5: **Zaměření**

Příloha č. 6: **Výpočet HPP**

Příloha č. 7: **Řešené území**

Příloha č. 8: **Dendrologický průzkum**

Příloha č. 9: **Směrnice**

Příloha č. 10: **Metodika měření ploch GIF**

Příloha č. 11: **Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov**

Příloha č. 12: **Vzor metodiky měření ploch graficky**

Příloha č. 13: **Podklad pro fyzický model** (Zadavatel očekává, že tuto přílohu zveřejní společně s výzvou k podání Předběžných nabídek)

Příloha č. 2 – popis základních činností ke Smlouvě o poskytování služeb projektového manažera

A. Obecné zásady pro poskytování Služeb managementu Projektu

Při poskytování Služeb je Projektový manažer povinen dodržovat zejména následující obecné zásady:

1. Být neutrální a nezávisle hodnotit jednotlivé úkoly a zadání Klienta týkající se organizačních, technických, ekonomických a právních aspektů provádění Projektu;
2. Být neutrální a nezávislý na ostatních dodavatelích Projektu, nezajistit plnění svých závazků ze Smlouvy nebo závazků ostatních dodavatelů Projektu nebo třetích osob takovou osobou, která je majetkově či jinak spřízněná nebo provázaná s Projektovým manažerem;
3. Hájit oprávněné zájmy Klienta;
4. Vyvarovat se jakéhokoliv střetu vlastních zájmů se zájmy Klienta a v případě, že takový střet nastane či hrozí, upřednostnit zájmy Klienta před vlastními zájmy, a současně Klienta o takové situaci neprodleně informovat;
5. Postupovat s péčí řádného hospodáře a odbornou péčí;
6. Kontrolovat a dodržovat Dokumentaci, ledaže je v rozporu s Předpisy;
7. Poskytovat Služby v nejvyšším standardu, který lze po Projektovém manažerovi požadovat. Při analýzách, tvorbě návrhu dokumentů (obsahujících mimo jiné úpravy organizačních, technických a ekonomických řešení na Projektu, Díle a/nebo Budově), jejich aktualizací a schválení Klientem je Projektový manažer povinen dodržovat tuto poslušnost postupu:
 - a) provést sběr a vyhodnocování relevantních vstupních a výstupních dat;
 - b) provést kontrolu a verifikaci dat získaných dle písm. a) ve vztahu k navrhovanému řešení (zejména je Projektový manažer povinen provést kontrolu a porovnání rozpočtových, technických, organizačních a provozních údajů s navrhovanou realizací/změnou)

V souvislosti s tím je Projektový manažer povinen provádět dohled nad aplikací organizačních, technických a ekonomických řešení při realizaci Projektu (analýza odchylek, návrhů na úpravy a/nebo opravy, aktualizace potřebných dokumentů, postupů apod.).

Projektový manažer je povinen dodržovat výše uvedené zásady a obecné pokyny po celou dobu Projektu.

B. Základní rozsah Služeb poskytovaných Projektovým manažerem dle čl. 1.1 Smlouvy

Projektový manažer se zavazuje poskytovat po celou dobu trvání Smlouvy a za podmínek v ní uvedených následující Služby:

1. Připravovat, získávat, shromažďovat, zpracovávat, evidovat, kontrolovat, vyhodnocovat a předávat dalším osobám účastnícím se Projektu vždy pouze aktuální informace týkající se Projektu (zejména specifikace Stavby), podklady a údaje týkající se Projektu upravovat, měnit či navrhopat jejich úpravy;
2. Nastavovat strategii postupu přípravy a realizace Projektu;
3. Získávat včasné souhlasy Klienta dle Dokumentace;
4. Připravovat, kontrolovat a aktualizovat projektové zadání, veškeré smluvní dokumenty a podklady týkající se Projektu;
5. Provádět koordinaci veškerých činností týkajících se přípravy a realizace Projektu;
6. Účastnit se a případně řídit jednání se třetími stranami v souvislosti s předmětem činnosti Projektového manažera (vč. prezentací projektu veřejnosti, politikům a potenciálním uživatelům);
7. Vypracovat podklady pro výběr zhotovitele Díla na základě podkladů architekta, s nímž byla na základě zadávacího řízení uzavřena smlouva o dílo;

8. Zajišťovat potřebné poddodavatele a dodavatele – konzultanty Klienta v příslušných odbornostech – prostřednictvím koordinace, řízení a spolupráce při výběru dodavatelů anebo jejich tzv. příkázaných poddodavatelů, a přebírat veškeré práce jakýchkoli poddodavatelů, dodavatelů či příkázaných poddodavatelů Klienta (v realizační i předrealizační fázi);
9. Navrhovat řešení, která vedou ke snížení ekonomické náročnosti při zachování nejvyššího možného standardu Budovy a účelu Projektu a pohodlí při správě a užívání Budovy (tzv. „value engineering“);
10. Řídit a kontrolovat realizaci Stavby (stavebních prací), jeho zkušební provoz, uvádění do provozu, kolaudaci a předání Budovy jejímu provozovateli;
11. Spolupracovat a koordinovat činnosti ostatních dodavatelů Projektu s cílem řádného a včasného splnění účelu Smlouvy;
12. Provádět dohled nad činnostmi ostatních dodavatelů Projektu, pokud mají nebo mohou mít vliv na přípravu, realizaci či provoz Stavby nebo pokud si to Klient písemně vyžádá, a plnění jejich povinností vyplvajících z jednotlivých závazků mezi nimi a Klientem, eventuálně závazků dodavatelů týkajících se realizace Stavby vůči třetím osobám;

a dále jednotlivé Služby uvedené dále v této Příloze č. 2.

Služby uvedené v tomto písmenu B. se Projektový manažer zavazuje poskytovat po celou dobu Projektu.

Spoluprací se pro účely definice Služeb v této Smlouvě rozumí, že dané dílčí činnosti Projektový manažer ve spolupráci s dalšími osobami zúčastněnými na Projektu obsahově shrne a předá je Klientovi, eventuálně mu je předloží ke schválení.

C. Další Služby obsažené v managementu Projektu dle čl. 1.1 bodu (i) Smlouvy a TDI a BOZP dle čl. 1.1 bodu (iii) Smlouvy

Mezi Služby zahrnuté v managementu Projektu dle čl. 1.1 bodu (i) Smlouvy a TDI a BOZP dle čl. 1.1 bodu (iii) Smlouvy patří především, nikoliv však výlučně, následující činnosti:

C.1. Organizace, informace, koordinace, dokumentace Projektu

1. Analýza podkladů Projektu, zejména Dokumentace, jejich kontrola, setřídění, aktualizace, archivace a organizace;
2. Vypracování, doporučení, schvalování a stanovení cílů Projektu a organizace Projektu, vypracování organizační struktury a zásad Projektu a její aktualizace;
3. Příprava podkladů pro výběr ostatních dodavatelů Projektu;
4. Spolupráce a organizace při výběru ostatních dodavatelů Projektu, účast a vedení jednání s nimi, pokud k takovému výběru doposud nedošlo, asistence a koordinace jednání ohledně předmětu a obsahu závazkových vztahů s ostatními dodavateli Projektu, uzavření souvisejících závazkových vztahů, jakož i asistence a účast na jednání ohledně změn a ukončování takových vztahů;
5. Vypracování organizační a administrativní koncepce Projektu, jakož i veškerých nezbytných podkladů pro předávání/přejímku nebo uvádění do provozu/užívání Stavby, účast na souvisejících jednání a předání/přejímce Stavby;
6. Zajištění systematického třídění a archivace veškeré Dokumentace a komunikace související s Projektem;
7. Získání a vedení aktuálních informací ohledně Projektu, jejich předávání Klientovi, koordinace komunikace mezi Klientem a ostatními dodavateli tak, že Projektový manažer je hlavní kontaktní osobou, na kterou se ostatní dodavatelé v případě potřeby výlučně obrací;
8. Příprava, vypracování a dokumentace významných plánovaných dat souvisejících s Projektem v jediném manuálu Projektu a aktualizace tohoto manuálu;
9. Spolupráce při vymáhání smluvních závazků ostatních dodavatelů Projektu;
10. Kontrola výsledků plánování z hlediska souladu s danými cíli a Účelem Projektu;

11. Vyvolání zvláštních schvalovacích postupů pro zajištění cílů a účelu Projektu;
12. Zajišťování dohod mezi subjekty účastnicími se přípravy a realizace Projektu týkající se zejména organizace Projektu, a to jak aktivně, tak i pasivně;
13. Podpora a jednání s orgány Klienta, Magistrátu hl. m. Prahy, dotčených městských částí a/nebo relevantních třetích stran;
14. Posouzení rizik souvisejících s řízením přípravy a realizace Projektu;
15. Součinnost a koordinace veškerých činností týkajících se schvalovacího procesu Projektu, spolupráce a podpora Klienta v těchto procesech, včetně účasti na veškerých projednáváních souvisejících s procesem získání relevantních správních a samosprávních povolovacích řízení a dalších potřebných jednáních při prosazování koncepce řízení Projektu i vůči veřejnosti s ohledem na speciální požadavky a Účely Projektu;
16. Podpora a zprostředkování získání nezbytných oprávnění souvisejících s použitím děl chráněných právem duševního či jiného vlastnictví v rámci realizace Projektu;
17. Podpora Klienta v krizových situacích (např. při případech Vyšší moci apod.), shromažďování a evidence veškerých informací, podkladů a důkazů souvisejících s krizovými situacemi, odvrácení krizových situací, a při uplatnění jakýchkoliv nároků ostatních dodavatelů Projektu;
18. Součinnost při instruktáži obsluhy a údržby provozně technických zařízení Stavby, součinnost a koordinace vypracování a aktualizace souvisejících návodů, plánů údržby, metodik apod.;
19. Kontrola správnosti a bezchybnosti Dokumentace, navrhování doporučených změn a/nebo poskytování součinnosti při provádění změn Dokumentace;
20. Spolupráce při dokončení Stavby, předání Stavby Klientovi, případně jiné osobě;
21. Spolupráce při provozním a stavebním odborném poradenství Klienta při předání/přejímce nebo uvedení do provozu/užívání Stavby;
22. Zajištění, součinnost a koordinace potřebných revizí a podpora Klienta při kontrole smluv o údržbě a dodávkách energií do Stavby;
23. Poskytování organizační a stavební odborné podpory Klienta v soudních a jiných sporech týkajících se Projektu;
24. Stavební odborná podpora při speciálních kontrolách Stavby;
25. Pravidelné poskytování informací a písemných zpráv Klientovi nebo jím určeným orgánům třetích osob umožňující získání přehledu o průběhu realizace Projektu;
26. Kontrola výsledků návrhů Projektu včetně případných úprav návrhu z hlediska shody se stanovenými cíli a Účelem Projektu;
27. Kontrola výsledků návrhů Projektu pomocí speciálních studií, například ekonomické proveditelnosti, pokud je to nutné pro dosažení schválených cílů Projektu;
28. Spolupráce a koordinace při výběru a schvalování seznamů dodavatelů Projektu pro výběrová řízení;
29. Kontrola a schválení realizační Dokumentace před její distribucí relevantním dodavatelům Projektu;
30. Posouzení a hodnocení přímých a nepřímých dopadů nabídek jednotlivých dodavatelů Projektu v rámci výběrových řízení z hlediska souladu se schválenými cíli a Účelem Projektu;
31. Kontrola změn v provádění Stavby, případně revize norem kvality podle jejich druhu a rozsahu;
32. Součinnost a koordinace při přebírání provedených prací ostatními dodavateli Projektu;
33. Spolupráce při právním přejímání projekčních prací, součinnost a koordinace při finalizaci a podpisu předávacích protokolů;

34. Součinnost, iniciace, koordinace a provádění kontroly přípravy a realizace Projektu, případně zajištění externích specialistů a/nebo znalců potřebných pro provedení takové kontroly;
35. Řízení změn Projektu při přípravě a realizaci Stavby;
36. Iniciování a koordinace požadovaných úředních přejímk, závěrečných kontrol a/nebo funkčních kontrol Stavby.

Součinností ve vztahu k poskytování Služeb se rozumí, že výše uvedená dílčí plnění a/nebo činnosti Projektový manažer integruje ve spolupráci s dalšími osobami zúčastněnými na realizaci Projektu dle dohodnuté struktury a logických celků a posloupnosti tak, aby Klient mohl činit správná a odpovědná rozhodnutí, respektive schválení projektových milníků, postupů a/nebo plnění při přípravě a realizaci Projektu.

C.2. Termíny a kapacity

1. Sestavení a schválení hrubého a podrobného návrhu Projektu včetně odpočtu kapacitního rámce (projekt, provedení, předání a uvedení do provozu), průběžná aktualizace harmonogramu Projektu;
2. Kontrola provedení projektových prací a návrhů Projektu, kontrola provedení a předání stavebních prací a uvedení Stavby do provozu s ohledem na dodržení dohodnutých cílů, termínů a účelu Projektu;
3. Kontrola, koordinace a schvalování harmonogramů ostatních dodavatelů Projektu, zejména z hlediska jejich souladu s harmonogramem kontroly Projektovým manažerem, případně Klientem;
4. Vedení a zaznamenávání komunikace v souvislosti s průběhem provádění Stavby, stejně jako navrhování a přijímání nezbytných opatření k úpravě či nápravě, zajištění a koordinace řádného a včasného odstranění vadných plnění ostatních dodavatelů Projektu;
5. Zajištění, koordinace, zaznamenávání a kontrola výsledků stavebních jednání (kontrolní dny, kontroly stavby, přejímky apod.) a provádění stavebního dozoru, navrhování, schvalování, zajištění a koordinace úprav opatření v případě ohrožení cílů a účelu Projektu.

C.3. Management činností Projektu

1. Provádění pokynů a požadovaných rozhodnutí Klienta ohledně funkce, estetické kvality, technického standardu a uspořádání, jakož i kvality, nákladů a termínů Projektu;
2. Kontrola, zajištění a vymáhání požadovaných opatření vyplývajících z plnění smluv s ostatními dodavateli Projektu s ohledem na práva a povinnosti Klienta a/nebo ostatních dodavatelů Projektu;
3. Spolupráce při provádění všech schválení, souhlasů a povolení požadovaných nebo potřebných pro provedení a uvedení do provozu Stavby nebo používání a kontrolu termínů schválení Stavby;
4. Řízení střetů vyplývajících z různorodých a/nebo protichůdných zájmů jednotlivých stran zapojených přímo a/nebo nepřímo do Projektu nebo s ním propojených týkajících se kvality, nákladů a termínů s ohledem na povinnost ostatních dodavatelů Projektu týkající se odborné integrace různorodých projekčních prací a povinnost ostatních dodavatelů Projektu prozkoumat a navrhnout možnosti řešení provedení Projektu;

5. Řízení a koordinace projektových jednání a porad na všech úrovních vedených za účelem přípravy žádosti o vydání příslušných rozhodnutí, souhlasů, povolení a jiných aktů týkajících se Projektu;
6. Vedení a koordinace veškerých jednání týkající smluvně-právní a veřejnoprávní agendy související s Projektem (Projektový manažer bere na vědomí a souhlasí s tím, že není oprávněn podepisovat smlouvy a uzavírat závazky jménem Klienta);
7. Kontrola, hodnocení a zajištění procesů souvisejících s dodržováním závazků a příslibů Klienta souvisejících s Projektem vůči uživatelům Stavby, subjektům financujícím Projekt, veřejným agenturám a veřejnosti.

Služby uvedené v písmenech C.1., C.2. a C.3. se Projektový manažer zavazuje poskytovat po celou dobu Projektu.

C.4. Management zakázek ostatních dodavatelů Projektu

1. Vyjasnění požadavků na jednotlivé prvky výstavby Projektu;
2. Poradenství týkající se přípravy, realizace a uvedení do provozu Stavby;
3. Shrnutí a vyhodnocení provádění Stavby;
4. Analýza a předběžné plánování všech fází a realizace Projektu;
5. Schválení cílů (mezní podmínky, konflikty cílů) Projektu;
6. Integrace výkonů třetích osob do designu Projektu;
7. Vypracování a koordinace při tvorbě časového a organizačního harmonogramu všech fází přípravy, realizace a uvedení Projektu do provozu;
8. Návrh a kontrola všeobecných a/nebo zvláštních právních, technických, dodacích, prováděcích a jiných podmínek týkajících se Projektu;
9. Návrhy na stanovení termínů a podmínek provedení Projektu a dodání souvisejících plnění;
10. Návrhy na stanovení standardů kvality a nákladů Projektu, vypracování a vedení stavebního deníku, jeho aktualizace s ohledem na kontrolu a výsledky provádění Stavby ostatními dodavateli Projektu, schvalování zápisů majících vliv na rozsah, kvalitu a harmonogram Projektu;
11. Koordinace, spolupráce a kontrola správnosti informací, podkladů a údajů a stanovení a vypracování popisů činností týkajících se provádění Projektu, s využitím příspěvků poskytnutých jinými osobami podílejícími se na Projektu;
12. Koordinace, součinnost a kontrola správnosti informací a podkladů při vypracovávání a vypracování popisů prací s výkazy výměr Stavby podle oblastí činností týkajících se provádění Stavby, s využitím výsledků příslušných návrhů, zejména dokumentace provádění Stavby;
13. Návrhy na schvalování a koordinace popisu činností odborníků podílejících se na Projektu;
14. Koordinace, spolupráce a kontrola správnosti informací a podkladů při navrhování a vypracování harmonogramů činností na staveništi Stavby a koordinace ostatních dodavatelů Projektu;
15. Koordinace, spolupráce a kontrola správnosti při navrhování a vypracování alternativních popisů činností pro jednotlivé oblasti realizace Projektu;
16. Vypracování srovnávacích nákladových průzkumů s vyhodnocením příspěvků dalších odborníků zapojených do Projektu, zejména také za účelem realizace zadávání veřejných zakázek;
17. Vypracování vhodných seznamů dodavatelů Projektu pro výběrová řízení;
18. Spolupráce na přípravě a podpora při vypracování zadávací dokumentace týkající se výběru potencionálně vhodných dodavatelů realizace Projektu;

19. Příprava, jednání a úprava návrhů smluvních dokumentů pro všechny oblasti a dodavatele Projektu;
20. Shromažďování a evidence nabídek v souvislosti s přípravou, realizací a řízením Projektu;
21. Kontrola a vyhodnocení nabídek, jakož i sestavení cenového členění dle dílčích plnění ve spolupráci se všemi zúčastněnými dodavateli Projektu;
22. Kontrola aktuálních nabídek na dodávky materiálů, prací a služeb s ohledem na stanovené termíny Projektu;
23. Posouzení přímých a nepřímých dopadů alternativních nabídek na shodu se stanovenými termíny Projektu;
24. Schvalování a sestavení hodnocení odborných stran účastnících se zadávání zakázek;
25. Účast a koordinace jednání s uchazeči, příprava a koordinace uzavření příslušných smluv s vybraných dodavateli Projektu;
26. Spolupráce při zadávání zakázek;
27. Koordinace, spolupráce a kontrola správnosti při sepisování, kontrole a hodnocení nabídek na základě popisu prací a programu prací, včetně rozpisů cen Projektu;
28. Koordinace, spolupráce a kontrola věrohodnosti při navrhování, kontrole a vyhodnocování cenových rozpisů Projektu;
29. Příprava a prověřování jednotlivých případných dodavatelů Projektu;
30. Zajišťování a koordinace náhradních plnění Projektu;
31. Spolupráce a koordinace při přijímání projekčních a stavebních prací Projektu;
32. Podpora Klienta při kontrole návrhů obsahu a textace smluv o údržbě a dodávkách energií, pojistných smluv a dalších smluv souvisejících s realizací Projektu (např. facility management, infrastruktura atd.).

C.5. *Stavební management*

1. Průběžná komunikace a koordinace stavebních činností;
2. Průběžné schvalování, dotazování a komunikace s jednotlivými dodavateli Projektu;
3. Denní schůzky s vedoucím osobami jednotlivých dodavatelů Projektu;
4. Komunikace a řešení problémů s projektanty v rámci technického dozoru Klienta;
5. Denní kontrola vedení stavebního deníku;
6. Průběžné kontroly kvality Stavby;
7. Průběžné kontroly dokončených instalací Stavby a jejich testování;
8. Zajištění, koordinace a dohled nad prováděním odstraňování jednotlivých závad Stavby;
9. Provádění školení o obsahu projekčních návrhů, smluv, oficiálních prohlášení, oznámení o povolení;
10. Navrhování a spolupráce při předání staveniště pověřeným dodavatelům Stavby, zaznamenání předání včetně veškerého zázemí;
11. Protokolární předání hranic pozemku staveniště, nákrešů, výškových průzkumů atd., pokud nemají být zajištěny jiným dodavatelem Projektu;
12. Provádění kontroly podmínek pro zahájení výstavby (průzkumy podzemních kabelů odpovědnými distribučními společnostmi apod.);
13. Provádění kontroly ohlášení výkopových prací;
14. Provádění kontroly hlášení archeologických a historických nálezů;
15. Sestavení a vedení všech záznamů o kontrolních měřeních a uchování podkladů před a v průběhu stavebních prací (propady, trhliny nebo jiné poškození sousedních budov/obyvatelů);
16. Provádění kontroly kvality prováděných stavebních činností v souladu s Dokumentací a Předpisy;

17. Příprava, koordinace a evidence pravidelných schůzek a jednání jednotlivých dodavatelů Projektu na staveništi Stavby;
18. Vedení evidence závad zjištěných při výstavbě Stavby v zápisech ze stavebních porad nebo ve stavebním deníku;
19. Koordinace a řízení schůzek mezi projektanty a ostatními dodavateli Projektu;
20. Denní přítomnost na staveništi Stavby;
21. Zajištění průběžné komunikace s jednotlivými dodavateli Projektu;
22. Zajištění a spolupráce s projektanty Projektu a ostatními dodavateli Projektu při stanovení způsobu odstranění zjištěných závad;
23. Spolupráce při řešení problémů mezi projektanty Projektu a ostatními dodavateli Projektu;
24. Provádění průběžné kontroly obsahu stavebního deníku a sdělování případných připomínek k jednotlivým záznamům;
25. Provádění průběžné kontroly a dokumentace kvality a kvantity provedených prací ostatních dodavatelů Projektu;
26. Provádění pravidelné a průběžné vizuální a/nebo jiné potřebné formy kontroly konstrukčních prvků Stavby se zvláštní pozorností na ty, které mají být v budoucnu zakryty nebo nepřístupné;
27. Přejímání a vypracování všech záznamů o provedených zkouškách, revizích, měřeních a certifikátech potvrzujících kvalitu a vhodnost vestavěných konstrukčních prvků Stavby;
28. Provádění průběžné a pravidelné kontroly všech dodávek a zařízení Stavby za účelem zajištění a udržení platnosti příslušných revizí, zkušebních homologací a certifikátů;
29. Provádění průběžné kontroly dodržování stavebních požadavků Stavby uložených příslušnými orgány veřejné správy a/nebo vyplývajících z Dokumentace;
30. Provádění průběžné a pravidelné kontroly a koordinace dodržování předpisů v oblasti hygieny, požární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, se zvláštní důrazem na BOZP, týkajících se realizace Stavby;
31. Provádění kontroly víceprací objednaných Klientem nebo třetí osobou z hlediska kvality, množství a termínů prací;
32. Provádění kontroly úplnosti Dokumentace (zejména za účelem její inventarizace potřebné pro přejímku stavebních prací Stavby);
33. Koordinace, řízení procesů a spolupráce při vzorkování jednotlivých konstrukčních prvků Stavby, kontrola zabudovaných schválených materiálů;
34. Koordinace, řízení procesů a spolupráce při kontrole postupu výstavby Projektu, zejména v souladu s odsouhlaseným časovým Plánem Projektu;
35. Provádění kontroly správnosti a úplnosti veškerých dokumentů a podkladů požadovaných pro přejímku Stavby (vč. vypracování seznamů přístrojů a zařízení, atestů, certifikátů a provozních manuálů apod.);
36. Koordinace, řízení procesů, zajištění a účast na zkušebním provozu Stavby, namátkové kontroly řádného provedení a vyhodnocení veškerých zkoušek a kontrol Stavby;
37. Vypracování a aktualizace inventarizačních plánů a zajištění a kontrola jejich správnosti a úplnosti;
38. Provádění kontroly připravenosti Stavby;
39. Koordinace, řízení procesů, zajištění, spolupráce a účast při řádném převzetí Stavby;
40. Provedení kontroly, evidence a zajištění odstranění závad relevantními dodavateli zjištěných při přejímce Stavby;
41. Koordinace, řízení procesů, vedení a zajištění záručních lhůt Stavby (zejména, nikoliv však výlučně, souvisejících s poskytnutou zárukou na jakost Stavby);
42. Koordinace, řízení procesů, přebírání a kontrola odstraněných vad Stavby.

Služby uvedené v písmenech C.4. a C.5. výše se Projektový manažer zavazuje poskytovat na základě předchozí písemné výzvy Klienta během jednotlivých Fází uvedených v čl. II., bodech (iv), (v) a (vi) této Smlouvy.

D. Další Služby obsažené v cost managementu Projektu dle čl. 1.1 bodu (ii) Smlouvy

Mezi Služby zahrnuté v cost managementu Projektu dle čl. 1.1 bodu (ii) Smlouvy patří především, nikoliv však výlučně, následující činnosti:

1. Spolupráce při stanovení investičního rámce a nákladů na provoz Stavby;
2. Navrhování odhadů nákladů a kalkulací ve spolupráci s ostatními dodavateli Projektu, zejména se stavebními a odbornými projektanty, navrhování úprav a doplnění Projektu a/nebo Stavby;
3. Kalkulace a kontrola nákladů podle zvláštních požadavků (např. nákladů na provoz Stavby);
4. Řízení nákladů na přípravu a realizaci Stavby za účelem dodržení nákladových cílů a účelu Projektu;
5. Sestavení odhadovaných nákladů na využití Stavby a provádění jejich aktualizace, vypracování závěrečné zprávy;
6. Stanovení nákladových cílů stavební realizace Stavby na základě relevantních v čase aktualizovaných informací a dat;
7. Kontrola nabídek jednotlivých dodavatelů Projektu s ohledem na stanovené nákladové cíle a posouzení cenové přiměřenosti Projektu
8. Posuzování a kontrola případných dodatečných nákladů Projektu;
9. Kontrola a schvalování faktur ostatních dodavatelů Projektu k úhradě Klientem, respektive třetí osobou;
10. Založení, vedení, aktualizace a uzavření nákladového účetnictví Projektu.

Služby uvedené v tomto písmenu D. se Projektový manažer zavazuje poskytovat po celou dobu Projektu.

Fáze	Podfáze	Milník č.	Popis činnosti / Milníku	Pevný termín pro zpracovatele projektové dokumentace (týdny)	Odhad termínu (týdny)	Počet pracovních dnů pro kontrolu příslušné části projektové dokumentace (pracovní dny)
Fáze 1 Návrh stavby			Koordinace a řízení činností vedoucích ke stanovení základních předpokladů a projektové báze, vytvoření projektové zprávy pro Fázi 1 Zhotovitelem projektové dokumentace a její schválení Objednatelem	4		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k Vytvoření Konceptu Návrhu stavby, kontrola dokumentace a schválení dokumentace Objednatelem	9		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k vytvoření Čistopisu Návrhu stavby a Dokumentace pro oznámení záměru EIA, kontrola dokumentace a schválení dokumentace Objednatelem	14		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k získání rozhodnutí EIA na základě zjišťovacího řízení EIA		6	
		1.1	Získání stanovisek k Návrhu stavby		8	
				27	14	
Fáze 2 Povolení			Koordinace a řízení činností vedoucích ke stanovení základních předpokladů a projektové báze, vytvoření projektové zprávy pro Fázi 2 a její schválení Objednatelem	4		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k vytvoření Konceptu Dokumentace pro povolení, kontrola dokumentace a její schválení Objednatelem.	18		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k vytvoření Čistopisu Dokumentace k podání žádosti o Povolení, kontrola dokumentace a její schválení Objednatelem	14		15
		2.1	Získání Povolení s vyznačením nabytí právní moci		20	
				36	20	
Fáze 3			Koordinace a řízení činností vedoucích k vytvoření Konceptu a Čistopisu Dokumentace pro provádění Stavby, kontrola dokumentace a jejich schválení Objednatelem.	14		15
			Koordinace a řízení činností vedoucích k výběru Generálního zhotovitele stavebních prací		12	15
		3.1	Podpis smlouvy o dílo s Generálním zhotovitelem stavebních prací			
				14	12	
Fáze 4 Realizace stavby			Výkon činnosti Technického dozoru investora, koordinace a řízení činností vedoucích k realizaci Stavby a její kolaudaci.			78
		4.1	Získání kolaudačního souhlasu			78
Fáze 5 Uvedení stavby do provozu			Koordinace a řízení činností při zkušebním provozu a odstranění závad a nedodělků stavby z přezvetí stavby, předání staby do užívání budoucímu uživateli / správci)			9
		5.1	Převzetí stavby	4		
				4	9	
				81	133	

Vysvětlivky:

Fáze		Odkazuje na příslušnou část Smlouvy
Milník č.		Odkazuje na příslušnou část Smlouvy

Fáze	Podfáze	Milník č.	Popis činnosti / Milníku	Typ Odměny	% z Odměny za Fázi	% z Odměny celkem za všechny fáze	Částka
Fáze 1 Návrh stavby			Všechny základní činnosti popsané v příloze č. 2 Smlouvy vedoucí k získání stanovisek.	paušální za Fázi 1 - bude vyplácena měsíčně	max. 70 %		1 259 580 Kč
		1.1	Získání stanovisek k Návrhu stavby a získání rozhodnutí EIA na základě zjišťovacího řízení EIA	za dosažení Milníku			539 820 Kč
		za Fázi 1 celkem				max 15 %	1 799 400 Kč
Fáze 2 Povolení			Všechny základní činnosti popsané v příloze č. 2 Smlouvy vedoucí k získání Povolení.	paušální za Fázi 2 - bude vyplácena měsíčně	max. 70 %		1 679 440 Kč
		2.1	Získání Povolení s vyznačením nabytí právní moci	za dosažení Milníku			719 760 Kč
		za Fázi 2 celkem				max 20 %	2 399 200 Kč
Fáze 3			Všechny základní činnosti popsané v příloze č. 2 Smlouvy vedoucí k zhotovení dokumentace pro provádění Stavby a výběru Generálního zhotovitele stavebních prací.	paušální za Fázi 3 - bude vyplácena měsíčně	max. 70 %		839 720 Kč
		3.1	Podpis smlouvy o dílo s Generálním zhotovitelem stavebních prací	za dosažení Milníku			359 880 Kč
		za Fázi 3 celkem				max 10 %	1 199 600 Kč
Fáze 4 Realizace stavby			Všechny základní činnosti popsané v příloze č. 2 Smlouvy vedoucí k realizaci Stavby a její kolaudaci.	paušální za Fázi 4 - bude vyplácena měsíčně	max. 70 %		4 450 516 Kč
		4.1	Získání kolaudačního souhlasu	za dosažení Milníku			1 907 364 Kč
		za Fázi 4 celkem				max 60 %	6 357 880 Kč
Fáze 5 Uvedení stavby do provozu			Všechny základní činnosti popsané v příloze č. 2 Smlouvy vedoucí k předání stavby do užívání budoucímu uživateli/správci.	paušální za Fázi 5 - bude vyplácena měsíčně	max. 70 %		167 944 Kč
		5.1	Převzetí stavby	za dosažení Milníku			71 976 Kč
		za Fázi 5 celkem				max 10 %	239 920 Kč
ODMĚNA CELKEM			bez DPH				11 996 000 Kč
			DPH				2 519 160 Kč
ODMĚNA CELKEM			včetně DPH				14 515 160 Kč

Vysvětlivky:		
Fáze		Odkazuje na příslušnou část Smlouvy
Milník č.		Odkazuje na příslušnou část Smlouvy

V Praze dne:

9.4.2025

podpis Účastníka:

[DOPLNÍ ZHOTOVITEL]

Příloha č. 5 – realizační tým

MANAŽER PROJEKTU	<i>Jan Vaculík</i>
TECHNICKÝ DOZOR INVESTORA	<i>Petr Šedivý</i>
CENOVÝ MANAŽER / ROZPOČTÁŘ	<i>Lukáš Eichhorn</i>
KOORDINÁTOR BEZPEČNOSTI A OCHRANY ZDRAVÍ PŘI PRÁCI NA STAVENÍŠTI	<i>Václav Fiala</i>

Příloha č. 6 – seznam subdodavatelů

N/A

PŘÍLOHA 7 – VZOR MĚSÍČNÍ ZPRÁVY O REALIZACI PROJEKTU

MĚSÍČNÍ ZPRÁVA

ÚDAJE O ZPRÁVĚ

Číslo zprávy:

Sledovaný měsíc:

Fáze projektu:

Podfáze projektu:

ÚDAJE O DODAVATELI A ZHOTOVITELI ZPRÁVY

Název dodavatele:

IČO:

Statutární zástupce dodavatele:

Odpovědná osoba (Vedoucí projektový manažer):

Zpracovatel zprávy:

Telefon:

E-mail:

INFORMACE O PROVÁDĚNÝCH PRACÍCH NA PROJEKTU

Obecné shrnutí postupu prací

.....
.....
.....

Projektová příprava (Projektová dokumentace / Technické řešení prací)

.....
.....
.....

Inženýring

.....

.....

.....

Stavba

.....

.....

.....

Harmonogram

.....

.....

.....

Aktuální stav finančního plnění Klienta ve vztahu k realizaci Projektu

.....

.....

.....

Koordinátor BOZP

.....

.....

.....

Ostatní

.....

.....

.....

Organizace a předpokládaný postup dalších prací

.....

.....

.....

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Pražská developerská společnost, objednatel
Petr Urbánek, ředitel

zhotovitel
JMÉNO, FUNKCE