

## SMLOUVA O DÍLO

č. 2025/0421/OPS.DVZ (15/3224/2025)

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“)

### 1. Smluvní strany

- 1.1 **Objednatel:** **Městská část Praha 8**  
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň  
IČO: 00063797  
DIČ: CZ00063797  
zastoupen: PhDr. Ing. Matějem Fichtnerem, MBA, místostarostou  
(dále jen „*objednatel*“)
- 1.2 **Zhotovitel:** **Pešata & Šarmír arch4BIM s.r.o.**  
se sídlem: Jana Želivského 2389/19, 130 00 Praha 3 – Žižkov  
IČO: 06915752  
DIČ: CZ06915752  
zastoupen: Ing. arch. Petrem Pešatou, jednatelem  
bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
číslo účtu: XXXXXXXXXX  
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 291251  
(dále jen „*zhotovitel*“)  
(společně dále jen „*smluvní strany*“)

### 2. Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele provést pro objednatele dílo a činnosti, jak je specifikováno v této smlouvě, řádně, včas, ve vzorné kvalitě a dle pokynů objednatele včetně všech objednatelům požadovaných změn díla a jeho součástí. Předmětem této smlouvy je dále závazek objednatele za řádně a včas provedené dílo zhotoviteli zaplatit cenu díla, a to za podmínek a v termínech touto smlouvou sjednaných. Objednatel zadává a zhotovitel se zavazuje provést za podmínek v této smlouvě stanovených následující dílo: „**Nájemní bydlení Roudnická – Architektonická studie**“ (dále jen „*dílo*“ nebo „*Studie*“).
- 2.2 Dílo je realizováno v rámci projektu „NPO Výzva 31\_23\_104 Praha 8 Nájemní bydlení Roudnická – Architektonická studie“ s registračním číslem CZ.31.7.0/0.0/0.0/23\_104/0010338 (dále jen „*projekt*“), který je spolufinancován z finančních prostředků projektu Národního plánu obnovy z Výzvy č. 31\_23\_104.

### 3. Specifikace předmětu díla

- 3.1 Předmětem této smlouvy je zpracování architektonické studie bytového domu/komplexu určeného pro dostupné nájemní bydlení s názvem „Nájemní bydlení Roudnická“ a provedení souvisejících činností. Podklady pro zpracování studie a další potřebné informace jsou uvedeny v zadávací dokumentaci a jejích přílohách k veřejné zakázce s názvem „Nájemní bydlení Roudnická – Architektonická studie“, vyhlášené objednatelem pod ev. č. OVZ/2025/0018 (dále jen „*veřejná zakázka*“).
- 3.2 Zhotovitel je povinen provést veškeré práce a služby dle této smlouvy a zadávací dokumentace k veřejné zakázce. Zhotovitel je povinen do Studie zapracovat veškeré připomínky a požadavky objednatele a na výzvu objednatele se zúčastnit projednání Studie s jeho zástupci, dalšími dotčenými osobami a veřejností.
- 3.3 Předmětem díla je zejména:
- architektonická studie stavby,
  - základní urbanisticko-architektonické řešení zástavby a veřejného prostoru,
  - stanovení kapacitních a provozních parametrů návrhu,
  - návrh typologie bytů odpovídajících požadavkům na trvalé bydlení dle platné legislativy a cílů EU,
  - návrh umožňující splnění podmínek pro dosažení standardu energeticky pasivní budovy dle požadavků programu Nová zelená úsporám (nebo ekvivalentních programů),
  - návrh bude splňovat podmínky na získání minimálně stříbrného stupně enviromentální certifikace SBToolCZ, a to pro fázi realizace stavby (budoucí certifikace bude provedena v dalších stupních projektové dokumentace),
  - naplnění standardů pro podporu z programu Národní plán obnovy a další dotační mechanismy,
  - zohlednění požadavků na udržitelnost, energetickou efektivitu, sociální inkluzi a dlouhodobou provozní ekonomiku,
  - provedení základní vstupní inženýrské činnosti – předběžné projednání záměru s dotčenými orgány státní správy (DOSS),
  - vymezení etapizace,
  - odhad investičních nákladů dle standardní metodiky.
- 3.4 Zhotovitel je povinen vypracovat a předat objednateli komplexní Studii v tištěné i digitální verzi spolu se souvisejícími situačními výkresy, půdorysy, řezy, vizualizacemi a textovou zprávou vysvětlující koncepční přístup k navrhovanému řešení. Zhotovitel je povinen postup průběžně konzultovat s objednatelem, poskytovat veškerou nezbytnou součinnost při jednání s dotčenými orgány státní správy, provést závěrečnou prezentaci návrhu Studie objednateli a zajistit prezentaci návrhu Studie ve směru k představitelům MČ Praha 8.

### 4. Termín dodání díla

- 4.1 Zhotovitel dílo řádně provede a předá objednateli nejpozději **do 15. 5. 2026**.
- 4.2 Zhotovitel provede dílo v následujících etapách (dále jen „*etapy*“):

## **Etapa 0: Zahájení a vstupní konzultace**

- Ujasnění očekávání, předání podkladů, stanovení časového harmonogramu

## **Etapa 1: Urbanisticko-hmotová studie – návrh variant**

- 3 varianty urbanisticko-hmotového uspořádání s popisem hlavních parametrů (zastavěnost, kapacita, výškové členění, orientace bytů, základní dopravní řešení, podlahová plocha bytů, počet a velikost bytů, odhad investičních nákladů)
- Jednoduché hmotové vizualizace variant řešení
- Konzultace a vyhodnocení variant se zadavatelem, výběr preferované varianty pro další rozpracování, popřípadě úprava hmotové studie vybrané varianty

## **Etapa 2: Architektonická studie – hrubopis**

- Rozpracování vybrané varianty do hrubopisu studie k připomínkám
- Zpracování odhadu investičních nákladů stavby
- V průběhu zpracování hrubopisu budou pořádány pravidelné schůzky, na kterých bude průběžně prezentován návrh a odsouhlasen koncept řešení

## **Etapa 3: Předběžné projednání s DOSS, orgány MČ Praha 8,**

- Získání předběžných stanovisek klíčových orgánů za účelem prověření realizovatelnosti záměru
- Projednání záměru v orgánech MČ Praha 8 za účelem získání případných připomínek, které budou zpracovány do čistopisu studie
- Participační setkání ve fázi návrhu

## **Etapa 4: Architektonická studie – čistopis**

- Zpracování připomínek z projednání se zadavatelem, DOSS, výstupů participace a finalizace architektonické studie – čistopisu, včetně fotorealistické vizualizace navrženého záměru
- Aktualizace odhadu investičních nákladů stavby
- Finální studie ve formátu PDF a DWG, tištěná verze v potřebném počtu výtisků, prezentace pro vedení MČ

4.3 Harmonogram realizace díla včetně dílčích termínů jednotlivých etap tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

4.4 Závazek zhotovitele provést dílo je splněn jeho řádným provedením, protokolárním předáním zhotovitelem a převzetím díla objednatelem. Dílo se považuje za řádně provedené, bylo-li provedeno včas, v požadovaném rozsahu, se všemi požadavky objednatele, bez zjevných vad a nedodělků a s vlastnostmi požadovanými příslušnými právními předpisy a touto smlouvou a jejími přílohami.

## **5. Cena díla a platební podmínky**

5.1 Cena za řádně provedené a předané dílo a další s dílem související úkony je stanovena takto:

Cena bez DPH	2.482.000 Kč
--------------	--------------

Výše DPH 21%                    521.220 Kč  
**Cena včetně DPH                3.003.220 Kč**

(slovy: dvamilionychtyřistaosmdesátdvatisíc korun českých bez DPH)

- 5.2 Cena je stanovena mezi smluvními stranami jako cena konečná, nepřekročitelná a nejvýše přípustná za komplexní plnění celého předmětu díla dle této smlouvy a zahrnuje veškeré náklady zhotovitele související s řádným provedením díla, tj. zahrnuje veškeré činnosti, vlivy, rizika, dodávky a související výkony nutné k naplnění účelu a cíle této smlouvy.
- 5.3 Cena dle odst. 5.1 této smlouvy může být změněna pouze v případě změny příslušných daňových předpisů v průběhu realizace předmětu plnění díla. V tomto případě bude cena dle této smlouvy upravena podle výše sazeb DPH platných ke dni vzniku zdanitelného plnění.
- 5.4 Sjednaná cena bude hrazena na základě daňových dokladů (faktur) vystavených zhotovitelem po řádném dokončení jednotlivé etapy díla. Zhotovitel je oprávněn vystavit fakturu po dokončení etapy 2 dle odst. 4.2 této smlouvy ve výši 80 % ceny díla dle odst. 5.1 této smlouvy. Zbývající část ceny díla dle odst. 5.1 této smlouvy bude fakturována po dokončení etapy 4, tj. po předání čistopisu Studie.
- 5.5 Faktury jsou splatné ve lhůtě 21 kalendářních dnů od jejich doručení objednateli a budou uhrazeny formou bankovního převodu na účet zhotovitele uvedený v záhlaví této smlouvy. Úhradou faktury se rozumí odepsání fakturované částky z účtu objednatele.
- 5.6 Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle platných obecně závazných právních předpisů a také náležitosti uvedené v záhlaví této smlouvy. V opačném případě je objednatel oprávněn fakturu zhotoviteli před jeho splatností vrátit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti a opravená nebo přepracovaná faktura bude opatřena novou lhůtou splatnosti.
- 5.7 Faktura musí být označena číslem a názvem projektu
- 5.8 V případě prodlení objednatele se zaplacením faktury je zhotovitel oprávněn požadovat od objednatele smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť i započatý kalendářní den prodlení.
- 5.9 Zhotovitel není oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku z této smlouvy za objednatelem bez předchozího písemného souhlasu objednatele. V případě porušení této povinnosti je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši případně postoupené pohledávky. Zhotovitel dále není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv pohledávky vůči objednateli, plynoucí z předmětu smluvního vztahu bez předchozího písemného souhlasu objednatele

## **6. Podklady a součinnost objednatele**

- 6.1 Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli veškerou nezbytnou součinnost pro řádné zpracování díla, zejména bude zajišťovat:
- celkovou koordinaci díla, konzultaci a průběžné schvalování výstupů;
  - dodávku všech dohodnutých podkladů dle zadávací dokumentace k veřejné zakázce.

## 7. Smluvní pokuty

- 7.1 V případě prodlení s jakýmkoli termínem plnění díla dle Harmonogramu plnění, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, se sjednává smluvní pokuta ve výši 2.000 Kč za každý započatý den prodlení, a to až do dne dokončení příslušné etapy.
- 7.2 Objednatel je oprávněn požadovat po zhotoviteli za porušení jakékoliv povinnosti stanovené touto smlouvou nebo zadávací dokumentací k veřejné zakázce smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti dle této smlouvy, přičemž smluvní pokuta může být uplatňována opakovaně.
- 7.3 Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok objednatele na náhradu škody. Smluvní pokutu zaplatí zhotovitel vedle škody, která objednateli vznikne v důsledku porušení závazku zhotovitele provést dílo řádně a včas dle této smlouvy.

## 8. Licence

- 8.1 Dílo zpracované zhotovitelem dle této smlouvy, tj. Studie, je autorským dílem.
- 8.2 Zhotovitel touto smlouvou poskytuje objednateli časově neomezené výhradní právo dílo užit pro účely vyplývající z této smlouvy (dále jen „*licence*“). Zhotovitel může dílo nebo jeho části využívat bez časového omezení zejména pro prezentační a participační účely a navazující práce.
- 8.3 Objednatel je oprávněn v případě potřeby dílo bez omezení rozmnožovat a předat jej třetím osobám za účelem dosažení cíle, ke kterému je dílo určeno.
- 8.4 Odměna za užití díla je již v celém rozsahu zahrnuta do ceny sjednané v odst. 5.1 této smlouvy.
- 8.5 Objednatel není povinen licenci využít.

## 9. Závěrečná ustanovení a zvláštní ujednání

- 9.1 Zhotovitel pro vzájemný styk a zabezpečení povinností vyplývajících z této smlouvy určuje následující kontaktní osoby:
- Jméno: Ing. arch. Petr Pešata,  
pozice: jednatel,  
tel: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]
- 9.2 Objednatel pro vzájemný styk a zabezpečení povinností vyplývajících z této smlouvy určuje následující kontaktní osobu:
- Jméno: Ing. Ján Kaščák,  
pozice: vedoucí odboru evropských fondů ÚMČ Praha 8,  
tel: 222 805 472,  
e-mail: [jan.kascak@praha8.cz](mailto:jan.kascak@praha8.cz).
- 9.3 Případné změny kontaktních osob dle předchozích odstavců jsou smluvní strany povinny oznámit bez zbytečného prodlení.

- 9.4 Záruka za jakost díla se stanovuje na 36 měsíců ode dne protokolárního předání díla. Případnou reklamaci vady je objednatel povinen uplatnit u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Zhotovitel je povinen odstranit vady díla ihned, pokud to není možné, pak dle pokynů objednatele v nejbližším možném termínu. Neodstraní-li zhotovitel reklamované vady ve lhůtě dle předchozí věty, může objednatel u zhotovitele uplatnit přiměřenou slevu z ceny díla nebo zadat odstranění vad jinému zhotoviteli, přičemž v tom případě je zhotovitel povinen objednateli uhradit náklady vynaložené objednatelem na cenu takových plnění.
- 9.5 Zhotovitel je povinen uchovávat veškerou dokumentaci související s realizací projektu včetně účetních dokladů minimálně po dobu 10 let od ukončení realizace projektu. Pokud je v českých právních předpisech stanovena lhůta delší, musí ji zhotovitel použít.
- 9.6 Zhotovitel je povinen po dobu 10 let od ukončení projektu poskytovat požadované informace a dokumentaci související s realizací projektu zaměstnancům nebo zmocněncům pověřených orgánů (MPSV, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva financí, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného orgánu finanční správy a dalších oprávněných orgánů státní správy) a je povinen vytvořit výše uvedeným osobám podmínky k provedení kontroly vztahující se k realizaci projektu a poskytnout jim při provádění kontroly součinnost.
- 9.7 Zhotovitel se zavazuje plnit zásadu významně nepoškozovat environmentální cíle.
- 9.8 Zhotovitel je povinen zajistit při realizaci díla dodržování veškerých právních předpisů vyplývajících z pracovněprávních předpisů a kolektivních smluv s důrazem na legální zaměstnávání, důstojné pracovní podmínky, spravedlivé odměňování a dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro všechny osoby, které se budou podílet na realizaci díla včetně poddodavatelů.
- 9.9 Zhotovitel je povinen zajistit řádné a včasné uhrazení svých finančních závazků vůči svým poddodavatelům.
- 9.10 Zhotovitel se zavazuje s ohledem na ochranu životního prostředí k minimální produkci všech druhů odpadů, vzniklých v souvislosti s realizací díla, a v případě jejich vzniku bude v co největší míře usilovat o jejich další využití, recyklaci a další ekologicky šetrná řešení, a to i nad rámec povinností stanovených zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.11 Právní vztahy vzniklé z této smlouvy se budou řídit ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.6 Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 9.7 Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží objednatel a jedno vyhotovení obdrží zhotovitel.
- 9.8 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou ze smluvních stran.

- 9.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.10 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném znění dle 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.
- 9.11 Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle 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, zajistí objednatel.
- 9.12 Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.13 Nedílnou součástí této smlouvy je následující přílohy:

*Příloha č. 1 – Harmonogram plnění*

**Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8**

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 09.07.2025, č. Usn RMC 0306/2025

22. 10. 2025

V Praze dne .....



Městská část Praha 8

PhDr. Ing. Matěj Fichtner, MBA, místostarosta

V Praze dne 20. 10. 2025 .....



**ARCH4BIM**  
ARCHITEKTURA/URBANISMUS/DESIGN  
JIVSKÉHO 2389, Praha 3, 130 00  
0 6 9 1 5 7 5 2

Pešata & Šarmír arch4BIM s.r.o.

Ing. arch. Petr Pešata, jednatel



**Dodavatel předkládá formou čestného prohlášení předběžný harmonogram plnění zakázky:**

Předmět činnosti na zakázce:	časový interval:	předběžný milník plnění:
Započetí prací	po podpisu smlouvy	říjen 2025
Etapa 0 - Vstupní konzultace	1 měsíc	listopad 2025
Etapa 1 – Urbanisticko hmotová studie – návrh variant a vizualizace hmoty	3 měsíce	únor 2025
Etapa 1 – konzultace a vyhodnocení variant se zadavatelem	1 měsíc	únor 2025
Etapa 2 – Hrubopis architektonické studie, odhad investičních nákladů	2 měsíce	duben 2026
Etapa 3 – Předběžné projednání s dotčenými orgány a MČ Praha 8	v průběhu prací na hrubopisu	březen-duben 2026
Etapa 4 - Čistopis architektonické studie, vizualizace záměru	2 měsíce	květen 2026
Kompletace a odevzdání zakázky		15. 5. 2026

V Praze dne 16. 10. 2025



Ing. arch. PETR PEŠATA  
Pešata & Šarmír arch4BIM s.r.o.

