

**SMLOUVA O ÚDRŽBĚ ZELENĚ a AZS
u objektu HARFA BUSINESS CENTER – B**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku následujícími smluvními stranami dle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

C & R Office Center Three s.r.o.

Sídlem: Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1

Zastoupená: [REDACTED]

IČO: 282 28 944

DIČ: CZ28228944

Spisová značka: C 133885 vedená u Městského soudu v Praze

kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „objednatel“)

a

EGZS s.r.o.

Sídlem: Za kovárnou 422/17, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10

Zastoupená: [REDACTED]

IČO: 044 84 321

DIČ: CZ04484321

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.,

Číslo účtu: 3919999319/0800

Spisová značka: C 248417 vedená u Městského soudu v Praze

kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „poskytovatel“)



I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Touto smlouvou se poskytovatel zavazuje, že pro objednatele bude zajišťovat běžnou údržbu a úklid veřejných ploch zeleně u a na objektu HARFA BUSINESS CENTER – budova B, která je součástí pozemků p. č. 3343/50 a 3343/91, k. ú. Libeň, obec Praha (dále jen „**budova**“) v období od 1.4.2022 do 31.3.2027 – tj. po dobu 60 měsíců, blíže specifikovanou v odst. 2 tohoto článku smlouvy (dále jen „**služby**“) a dále za podmínek stanovených touto smlouvou a dle pokynů objednatele a objednatel se zavazuje zaplatit poskytovateli za řádně a včas provedené služby cenu sjednanou ve výši a způsobem dle čl. IV. této smlouvy.
2. Poskytovatel se zavazuje vykonávat pro objednatele služby spočívající zejména v činnostech a rozsahu Shell & core blíže specifikovaném v příloze č. 2 této Smlouvy - CN NÁSLEDNÉ PÉČE O VÝSADBY (dále jen „**CN**“).
3. Poskytovatel se zavazuje při zjištění jakýchkoli závad souvisejících s poskytováním služeb, tyto neprodleně oznámit objednateli a dále je zapsat do výkazu prací, který bude vždy připojen k faktuře za příslušný měsíc.
4. Další činnosti poskytovatele a služby nespecifikované v odstavci 2 tohoto článku této smlouvy (tj. činnosti v rámci rozsahu Fit out) bude prováděna v souladu s touto smlouvou, vždy však výlučně na základě písemné objednávky objednatele, kterou je poskytovatel povinen přijmout, a to za předpokladu, že termín předání dílčích prací bude přiměřený a poskytovatel bude schopen jej s ohledem na jeho organizační a technické možnosti realizovat.

II. MÍSTO A PODMÍNKY PLNĚNÍ

1. Místem plnění předmětu této smlouvy je území ploch veřejné zeleně v okolí budovy a v atriu 2. NP budovy (nejedná-li se o činnosti, jenž bude poskytovatel vykonávat v souladu s touto smlouvou na základě písemné objednávky, kteréžto místo plnění bude vždy specifikováno v příslušné objednávce). Lokalizace jednotlivých ploch je uvedena v mapové příloze, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Poskytovatel se zavazuje poskytovat veškeré služby v souladu s touto smlouvou, odbornou péčí, pokyny a požadavky objednatele a CN. Poskytovatel je povinen poskytovat služby v obvyklé kvalitě, dle svých znalostí a schopností, hospodárně (tedy v případě, že nebude



poskytnutí některé služby s ohledem na klimatické podmínky potřebné, pak tuto poskytovatel neprovede) a zároveň při plnění této smlouvy postupovat s náležitou péčí obvyklou pro obdobná plnění v obdobných objektech jako je budova (v níž se zejména nachází prémiové nebytové prostory pro náročnou klientelu v nadstandardním provedení). Služby budou poskytovány v rovnoměrných intervalech v průběhu roku dle četnosti sjednané v CN, popř. v termínech, kdy je poskytnutí příslušných služeb s ohledem na vegetační období vhodné či nezbytné.

2. Poskytovatel se zavazuje poskytovat služby v souladu s obecně závaznými právními předpisy České republiky, jakož i technickými a bezpečnostními normami, které se vztahují k činnostem prováděným na základě této smlouvy, včetně technických a bezpečnostních norem, které nejsou obecně závazné, ale jejichž dodržení je předepsáno příslušnými výrobci a dodavateli veškerých věcí, jež budou užity v souvislosti s poskytováním služeb.
3. Způsobí-li poskytovatel škodu v/na budově, majetku či zdraví objednatele či třetích osob, je povinen o tom neprodleně informovat objednatele (kteroužto informaci zašle poskytovatel objednateli bez zbytečného odkladu i písemně). Poskytovatel se dále zavazuje, že v průběhu poskytování služeb budou zajištěna odpovídající bezpečnostní opatření, aby nedošlo k poškození, znehodnocení, odcizení nebo ztrátě majetku objednatele anebo třetích osob, jakož i k újmě na zdraví jakýchkoli osob.
4. Objednatel se zavazuje na písemnou žádost poskytnout poskytovateli veškerou potřebnou součinnost nezbytnou k plnění předmětu smlouvy.
5. Objednatel je oprávněn kontrolovat plnění předmětu smlouvy poskytovatelem.
6. Objednatel se zavazuje, že umožní bezplatný přístup poskytovateli ke zdroji vody v nezbytném rozsahu pro závlahu daných ploch.
7. Objednatel je kdykoli během trvání této smlouvy určit, změnit či jinak upravit rozsah (zúžit či rozšířit) poskytovaných služeb, jakož i poskytování služeb pozastavit, přičemž v takovém případě smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemný dodatek k této smlouvě, v němž si zejména sjednají upravený rozsah poskytovaných služeb a dále důsledky takové úpravy rozsahu poskytovaných služeb či pozastavení poskytování služeb na cenu za služby.

IV.

CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Smluvní strany se dohodly, že cena bude hrazena ve splátkách zpětně v měsíční frekvenci v hodnotě 19.880,23 Kč bez DPH.
2. Cena za služby je sjednána jako úplná, konečná a zahrnuje v sobě odměnu a veškeré náklady poskytovatele v souvislosti s poskytováním služeb a je nejvýše přípustná, tedy poskytovatel není oprávněn požadovat za poskytnutá plnění na základě či v souvislosti s touto smlouvou jakoukoli další finanční úhradu nad rámec ceny za služby, vyjma úhrady dalších, objednatelům předem písemně schválených nákladů, které mohou vzniknout poskytovateli v



důsledku písemně schválených víceprací a jiných objednatelem požadovaných změn v rozsahu či předmětu plnění, a může být změněna pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě. Dojde-li však ke snížení rozsahu plnění oproti rozsahu uvedenému v CN (zejména nebude-li některá ze služeb poskytnuta či bude poskytnuta v jiné četnosti), pak takovou skutečnost bez zbytečného odkladu oznámí písemně poskytovatel objednateli a měsíční splátka za služby v příslušném měsíci bude ponížena o cenu služeb, které nebyly provedeny v rozsahu či v četnosti dle CN.

3. Měsíční splátku ceny za služby poskytovatel vyúčtuje objednateli formou daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“), jejíž přílohou bude vždy výkaz skutečně a řádně provedených prací za daný měsíc. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a § 435 občanského zákoníku.
4. Není-li na faktuře stanovena delší lhůta splatnosti, pak splatnost faktury činí 14 dnů od jejího řádného doručení objednateli. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem a smlouvou stanovené náležitosti, je objednatel oprávněn ji do data splatnosti vrátit s tím, že poskytovatel je povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti v délce sjednané v první větě tohoto odstavce. V takovém případě není objednatel v prodlení s úhradou.
5. Veškeré platby budou poukazovány bankovním převodem na účet poskytovatele uvedený na faktuře. Za okamžik zaplacení je považován den, kdy je částka připsána na účet poskytovatele.

V.

DOBA TRVÁNÍ SMLUVY

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.9.2025 .
2. Smluvní strany se dohodly, že ukončit tuto smlouvu lze pouze na základě dohody obou smluvních stran anebo na základě ujednání výslovně uvedených v tomto článku smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností vylučují užití všech dispozitivních ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících odstoupení, výpověď a další možnosti jednostranného ukončení této smlouvy.
3. Objednatel má právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že poskytovatel:
 - a) poruší jakýkoli závazek dle této smlouvy a nezjedná nápravu ani v přiměřené náhradní lhůtě k tomu písemně stanovené objednatelem, přičemž tato nebude kratší než tři (3) pracovní dny ode dne doručení takové výzvy objednatel poskytovateli, a současně poskytovatel bude objednatelem upozorněn na možnost výpovědi této smlouvy v takovém písemném oznámení, nebo
 - b) dopustí se opakovaného (alespoň 3x) porušení této smlouvy (bez ohledu, zda poskytovatel byl na takové porušení písemně upozorněn a zjednal nápravu ve smyslu písm. a) tohoto odstavce smlouvy či nikoli), nebo



- c) neodstraní vady poskytovaných služeb ve lhůtách stanovených touto smlouvou, nebo
 - d) bude v prodlení s poskytováním služeb delším než deset (10) dnů (avšak za předpokladu, že takové prodlení nebylo způsobeno z důvodů výlučně zapříčiněnými objednatelem).
4. Poskytovatel má právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že objednatel neuhradí řádně a včas měsíční splátku ceny za služby, resp. její část a nezjedná nápravu ani v přiměřené náhradní lhůtě k tomu písemně stanovené poskytovatelem, přičemž tato nebude kratší než deset (10) pracovních dnů ode dne doručení takové výzvy poskytovatele objednateli, a současně objednatel bude poskytovatelem upozorněn na možnost odstoupení od smlouvy v takovém písemném oznámení.
 5. Každá ze smluvních stran má právo vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu s roční výpovědní dobou, která počne plynout posledním dnem kalendářního měsíce, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 6. Výpověď této Smlouvy je účinná dnem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně uvádí, že ukončení této smlouvy nelze činit formou elektronické komunikace, zejména prostřednictvím e-mailových zpráv.

VI. ODPOVĚDNOST ZA VADY, REKLAMACE

1. Pokud bude poskytovatelem poskytnuté plnění trpět vadami, zejména bude – li neúplné či nekvalitní, je poskytovatel povinen vady odstranit bez zbytečného odkladu.
2. Reklamáce případných vad musí být provedena písemně nebo elektronicky na email  a doručena poskytovateli bez zbytečného odkladu po jejich zjištění objednatelem.
3. Poskytovatel je povinen odstranit zjištěnou vadu nejpozději do 30 pracovních dnů po obdržení reklamáce.
4. V případě prodlení objednatele s placením faktury má poskytovatel nárok na úrok z prodlení v zákonné výši.
5. Po dobu trvání této smlouvy garantuje poskytovatel kvalitu rostlinného materiálu. V případě úhynu rostlinného materiálu je poskytovatel povinen ve vhodném vegetačním období uhynulý rostlinný materiál ve srovnatelné kvalitě na svůj náklad v plném rozsahu nahradit, a to za předpokladu, že rostlinný materiál neuhynul prokazatelně z viny objednatele v důsledku údržby rostlinného materiálu v rozporu s pokyny poskytovatele či zásahu třetí osoby. Vhodné vegetační období je závislé na klimatických podmínkách, většinou a pro většinu rostlinného materiálu je vhodné vegetační období od 15. března do 15. května a od 1. října do 30. listopadu. Ve vhodném vegetačním období je poskytovatel povinen reklamaci odstranit do 30 dnů.



6. Poskytovatel neodpovídá za neprovedené či nedostatečně provedené smluvní činnosti v případě, že tato činnost nebyla provedena, byla nedostatečně provedena z viny objednatele, třetí osoby, mechanického poškození či zcela mimořádných povětrnostních podmínek apod.
7. Poskytovatel prohlašuje, že je řádně pojištěn ve své odpovědnosti za újmu na zdraví a majetku způsobenou jím objednateli či třetím osobám jeho činností, činností jeho pracovníků nebo subdodavatelů a jejich pracovníky, a to min. do výše pojistného plnění 100 mio. Kč. Poskytovatel se zavazuje na vlastní náklady udržovat pojištění dle tohoto odstavce v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy. Potvrzení o trvání výše uvedeného pojištění poskytovatele tvoří přílohu č. 3 této smlouvy; pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že v souvislosti se zřízením a/nebo udržováním výše uvedeného pojištění po dobu trvání této smlouvy není poskytovatel oprávněn požadovat po objednateli ničeho a poskytovatel zřídil a udržuje výše uvedené pojištění na vlastní odpovědnost a náklad.

VII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Smlouvou neupravené vztahy se řídí obecně platnými právními předpisy platnými na území České republiky, a to zejména občanským zákoníkem. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní předloží k rozhodnutí věcně příslušnému soudu České republiky. Místní příslušnost soudu se řídí sídlem objednatele.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Pro případ, že je tato smlouva uzavírána bez současné přítomnosti obou smluvních stran, smluvní strany se ve smyslu § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že smlouva není uzavřena, pokud některá ze smluvních stran podepíše smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně písemně výslovně schválí.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě vyžadují písemnou formu. Jiná forma změny či doplnění smlouvy se výslovně vylučuje. Každá smluvní strana může namítnout neplatnost dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním. Smluvní strany výslovně uvádí, že změny a/nebo doplňky této Smlouvy nelze činit formou elektronické komunikace, zejména prostřednictvím e-mailových zpráv. Ustanovení § 562 odst. 1 a § 582 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí.
4. Smluvní strany sjednávají, že v právním poměru založeném touto smlouvou mají dispozitivní ustanovení zákona přednost před obchodními zvyklostmi a smluvní strany nechtějí být vázány jakýmkoli obchodními zvyklostmi, a to ani do budoucna. Smluvní strany s ohledem na ustanovení § 1726 občanského zákoníku prohlašují, že tato smlouva obsahuje ujednání o všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat a smluvní strany dospěly ke shodě ohledně všech náležitostí, které si každá ze smluvních stran stanovila jako předpoklad pro uzavření této smlouvy. Smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran a



- neexistují žádná jiná ujednání, ústní, písemná či konkludentní, která by upravovala předmět této smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto smlouvou. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o smlouvě ani projev učiněný po uzavření smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy ani nezakládá žádný závazek kterékoli ze smluvních stran. Na plnění či jejich části, která si smluvní strany poskytly podle této smlouvy či v souvislosti s jejím předmětem již přede dnem uzavření této smlouvy, se vztahují ujednání obsažená v této smlouvě a veškerá práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s těmito plněními se posuzují dle této smlouvy.
5. Poskytovatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
 6. Smluvní strany stvrzují, že jsou podnikatelé a tuto smlouvu uzavírají při svém podnikání a žádná ze smluvních stran není v postavení slabší strany.
 7. Veškerá oznámení, výzvy či jiná sdělení podle této smlouvy či v souvislosti s ní musí být učiněna písemně v českém jazyce a budou doručována osobně, poštou či kurýrem na adresy sídla smluvních stran nebo na jinou adresu, kterou příslušná smluvní strana oznámí písemně druhé smluvní straně. Není-li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv prostřednictvím jakéhokoliv zařízení umožňující dálkovou komunikaci nebude považována za povolenou písemnou formu doručování oznámení podle podmínek této smlouvy.
 8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží objednatel a jednou vyhotovení poskytovatel.
 9. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy bez výhrad souhlasí, že se s jejím obsahem dobře a řádně seznámily a dále prohlašují, že budou její ustanovení plnit. Na důkaz své svobodné a vážně míněné vůle připojují své podpisy.

Příloha: Příloha č. 1 - Mapová příloha
 Příloha č. 2 – CN NÁSLEDNÉ PÉČE O VÝSADBY
 Příloha č. 3 – Potvrzení o pojištění poskytovatele



V Praze dne - 1 -09- 2025

V Praze dne - 1 -09- 2025

