

PŘÍLOHA Č. 3

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

SMLUVNÍ STRANY:

název: město Žďár nad Sázavou
se sídlem: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár na Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1
IČO: 002 95 841
zastoupená: starostou, panem Ing. Martinem Mrkosem, ACCA
(dále jen „**Město**“)

a

obchodní jméno: **MANSAKO, a.s.**
se sídlem: Biskupský Dvůr 1146/7, Praha 1
IČO: 05019176
Zápis v OR: B 21520/MSPH Městský soud v Praze
zastoupená: Ing. Jiří Kabelka

(dále jen „**Mansako**“)

(Město a **Mansako** dále společně jen jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) (dále jen „**Smlouva**“).

PREAMBULE

Smluvní strany si jsou vědomy toho, že:

- A. Město je zadavatelem veřejné zakázky, která je koncesí s názvem „*Koncese na zajištění firemního bydlení ve Žďáru nad Sázavou*“ (dále jen „**Projekt**“). Město je vlastníkem pozemků, které se nacházejí na jeho území a které jsou v souladu s územně plánovací dokumentací určeny k rozvoji formou obytné stavby.
- B. Záměrem Města je zatraktivnit své území jako místo pro život a práci, a to s cílem podpořit udržitelný rozvoj Města, zabránit odlivu obyvatel a posílit lokální ekonomiku, zejména prostřednictvím zajištění dostupného a kvalitního bydlení pro své občany pracující v podporovaných profesích. K naplnění tohoto cíle Město rozhodlo o realizaci Projektu formou PPP projektu.
- C. Mansako, který byl v rámci řízení vybrán jako soukromý partner Města pro realizaci Projektu, zajistí v jeho rámci na vlastní náklady výstavbu obytných budov a bytových jednotek na dotčených pozemcích.
- D. Město do Projektu vloží své pozemky formou jejich převodu na Mansako, která pak na pozemcích realizuje výstavbu bytových domů a jako cenu za převedení vlastnictví pozemků Městu poskytne vybudované bytové jednotky, které budou převedeny do vlastnictví Města.
- E. Město předpokládá vzájemnou koordinaci a sdílení informací o podobě a případných změnách Projektu. Při spolupráci na obsazování bytových jednotek v rámci Projektu bude Mansako vybírat konkrétní nájemce dle vzájemně odsouhlasených kritérií mezi Městem a Mansakem, jejichž podoba bude konkrétně odsouhlasena v dostatečném předstihu před zahájením pronájmu.
- F. S ohledem na výše uvedené proto Město a Mansako, jako Smluvní strany, deklarují svůj zájem navázat spolupráci v oblastech vymezených zejména v článku 2. níže. Uzavření této Smlouvy je projevem jejich souhlasné vůle a vychází z předpokladu vzájemné výhodnosti jejich spolupráce.

Smluvní strany na základě výše uvedených východisek uzavřely tuto Smlouvu.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem Smlouvy je navázání, zajištění a udržení dlouhodobé spolupráce mezi Smluvními stranami v oblasti firemního bydlení.
- 1.2 Smluvní strany budou v oblasti firemního bydlení spolupracovat v rámci Projektu, a to způsobem a v rozsahu dle aktuální potřeby obou stran. Tato spolupráce bude spočívat zejména ve vzájemných konzultacích a sdílení informací při přípravě projektové dokumentace a s ní související infrastruktury a při obsazování vystavěných bytových jednotek.
- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že ohledně obsahu této Smlouvy mohou samostatně nebo společně odpovídajícím způsobem informovat občany Města i média, např. formou písemného prohlášení.
- 1.4 Obsahem prohlášení podle čl. 1.3 bude zejména následující sdělení Smluvních stran:

- 1.4.1 Smluvní strany ve Smlouvě zakotvují rámec spolupráce v oblasti firemního bydlení v rámci Projektu;
- 1.4.2 Smluvní strany považují za nezbytné postupovat transparentně, a to jak vůči sobě navzájem, tak navenek vůči občanům Města a dalším dotčeným subjektům.

2. PRINCIPY SPOLUPRÁCE

- 2.1 Smluvní strany si odsouhlasily následující principy jejich spolupráce při realizaci Projektu a fungování firemního bydlení:
 - 2.1.1 Cílem provozování firemního bydlení v rámci Projektu je poskytování dostupného a stabilního nájemního bydlení na území Města ve prospěch rozvoje podnikatelského sektoru ve Městě a Města jako celku.
 - 2.1.2 Příprava projektové dokumentace pro realizaci Projektu je v gesci **Mansaka**, přičemž k realizaci Projektu může dojít jen pokud Město projektovou dokumentaci včetně souvisejících dopadů do infrastruktury schválí a odsouhlasí ji Rada Města.
 - 2.1.3 V případě potřeby změnit dokumentaci v průběhu realizace Projektu, se Město k takové změně vyjádří, pokud by se však změna týkala podstatných záležitostí, podléhá i taková změna schválení Města a jeho odsouhlasení Radou Města.
 - 2.1.4 Bytový dům určený pro provoz firemního bydlení bude obsahovat dvě (2) části o počtu dvacetijedna (21) bytových jednotek v každé z částí.
 - a) První část bytového domu bude sloužit k pronájmu zaměstnancům společností působících ve Městě, kteří vykonávají ve Městě žádané profese (dále jen „**První část bytového domu**“). Takovými profesemi jsou zejména profese v oboru informačních a komunikačních technologií, specializovaní techničtí pracovníci, projektoví manažeři a další operátorské pozice, u kterých je možné předpokládat vysokou míru specializace, odborné kompetence, odpovídající vzdělání a získané zkušenosti. Mansako u takových nájemců zajistí evidenci trvalého pobytu ve Městě (stanovením smluvní povinnosti v nájemní smlouvě uzavírané s nájemci). Město může na žádost Dodavatele udělit předchozí souhlas s pronájmem nájemci, který si nezřídí trvalý pobyt ve Městě.
 - b) Druhá část bytového domu bude postupně v průběhu deseti (10) let převedena z vlastnictví **Mansaka** do vlastnictví Města, a to prostřednictvím samostatných kupních smluv (dále jen „**Druhá část bytového domu**“). **Mansako** bytové jednotky Druhé části bytového domu do jejich převedení do vlastnictví Města Městu přenechá a umožní jejich podnájem Městem, a to za podmínek Městem stanovených, čímž Městu umožní výběr jednotlivých podnájemců jako konečných uživatelů předmětných bytových jednotek. Smluvní strany se dohodly, že Město uhradí Dodavateli cenu za dostupnost

dokončených neprodaných bytových jednotek (dále jen „**cena za dostupnost**“). Cena za dostupnost se hradí měsíčně a pro rok 2026 činí 400 Kč/m² čisté podlahové plochy bytové jednotky. V měsíci, kdy dojde k prodeji bytové jednotky, bude cena za dostupnost uhrazena poměrem počtu dní, kdy vlastníkem bytu byl Dodavatel, k počtu dní daného kalendářního měsíce. Součástí ceny za dostupnost je dostupnost bytové jednotky a příslušenství bytové jednotky (sklepní kóje, parkovací stání a balkon). Od roku 2027 bude cena za dostupnost v čase upravována, a to jejím každoročním navyšováním o míru inflace odpovídající meziročnímu přírůstku indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českou národní bankou:

- 2.1.5 Výběr nájemců První části bytového domu bude ve výlučné gesci **Mansaka**, která bude za výběr jednotlivých žadatelů o firemní bydlení odpovědná. Město bude pouze provádět kontrolu toho, zda vybraný žadatel o firemní bydlení v rámci Projektu splňuje sjednaná kritéria uvedená v čl. 2.1.4a) této Smlouvy. V případě nečinnosti **Mansaka** při výběru nájemců První části bytového domu po dobu 5 měsíců neobsazených bytových jednotek, pronajme **Mansako** bytové jednotky První části domu Městu za účelem jejich podnájmu Městem, a to za obvyklých podmínek a podmínek dle této Smlouvy, čímž Městu umožní výběr jednotlivých podnájemců jako konečných uživatelů předmětných bytových jednotek.
- 2.1.6 **Mansako** před započítáním pronajímání bytových jednotek předloží Městu vzorovou nájemní smlouvu ke schválení.
- 2.1.7 Nájemní smlouvy s jednotlivými žadateli v rámci Projektu budou uzavírány vždy na dobu určitou, a to na dobu jednoho (1) roku s automatickou prodloužením, a to za předpokladů plnění všech povinností nájemce blíže určených v nájemní smlouvě.
- 2.1.8 Výše nájemného nesmí být vyšší než obvyklé nájemné ve Městě a může být zvyšována dle principů uvedených níže. Samotná výše nájemného bude stanovena na základě znaleckého posudku či tržního odhadu, který bude přihlížet k příslušné lokalitě, segmentu trhu představující nájemní bydlení v novostavbách a aktuálním tržním podmínkám. **Mansako** je oprávněno indexovat výši nájemného, a to nejvýše jednou za kalendářní rok, a nejvýše o průměrnou celkovou míru inflace. Pokud bude část bytů pořízena z dotace SFPI, bude navýšení nájemného sjednáno ve výši max. inflačního cíle ČNB, tj. 2 %/rok, a to po dobu udržitelnosti takovéto dotace.
- 2.1.9 Úroveň vybavenosti jednotek pronajímaných v rámci Projektu bude zohledněna ve výši nájemného.
- 2.1.10 Konkrétní podmínky firemního bydlení budou upraveny jednotlivými nájemními smlouvami, které budou vycházet z výše uvedených principů, na kterých se Smluvní strany dohodly.

PRÁVA A POVINNOSTI MANSAKA

2.2 Mansako je oprávněno:

- 2.2.1 provozovat firemní bydlení v rámci Projektu pro nájemce dle výše dohodnutých principů;
- 2.2.2 provozovat firemní bydlení v rámci Projektu za nájemné dle výše stanovené v nájemních smlouvách;
- 2.2.3 měnit výši nájemného v ročních intervalech v návaznosti na míru inflace.

2.3 Mansako se zavazuje:

- 2.3.1 učinit kroky vedoucí k výstavbě Projektu a zajištění firemního bydlení v rámci Projektu, dle principů dohodnutých Smluvními stranami v této Smlouvě, v souladu s územně plánovací dokumentací a podmínkami dohodnutými v rámci zadávací dokumentace;
 - 2.3.2 předložit Městu projektovou dokumentaci Projektu ve stupních dokumentace pro povolení záměru a ve stupni dokumentace pro provádění stavby ke schválení, včetně případných změn v průběhu realizace Projektu, které Městu bez zbytečného odkladu písemně doručí, Město je oprávněno odmítnout schválení projektové dokumentace nebo její změny pouze z důvodu jejího rozporu s právními předpisy, územně plánovací dokumentací nebo základními parametry Projektu dle zadávací dokumentace
 - 2.3.3 vybírat takové nájemce, kteří splňují kritéria uvedená v čl. 2.1.4a) této Smlouvy;
 - 2.3.4 zajišťovat evidenci trvalého pobytu nájemců v rámci Projektu ve Městě;
 - 2.3.5 poskytovat Městu pravidelné roční zprávy o fungování firemního bydlení a plnění podmínek uvedených v principech spolupráce ve čl. 2. této Smlouvy, přičemž tato zpráva za předchozí kalendářní rok bude písemně doručena Městu do 31. ledna každého následujícího kalendářního roku;
 - 2.3.6 v případě nečinnosti ve vztahu k výběru nájemců firemního bydlení v rámci První části bytového domu umožnit v souladu s větou druhou čl. 2.1.5 této Smlouvy Městu obsazení delší dobu neobsazených bytových jednotek;
 - 2.3.7 poskytovat Městu součinnost, informace a poznatky v oblasti firemního bydlení v rámci Města;
 - 2.3.8 při výstavbě Projektu a následném zajišťování firemního bydlení v rámci Projektu dodržovat veškeré zákonné předpisy.
- 2.4 V případě, že Mansako realizuje výstavbu Projektu či provede změny projektové dokumentace podléhající schválení Města podle čl. 2.3.2. této Smlouvy bez tohoto schválení, je povinna uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
- 2.5 V případě, že Mansako pronajme v rámci Projektu bytovou jednotku žadateli, který nesplňuje podmínky uvedené v čl. 2.1.4a) této Smlouvy, je povinna o tomto neprodleně informovat Město, a do tří (3) měsíců od uzavření nájemní smlouvy s takovýmto žadatelem zajistit nápravu nebo nájem bytové jednotky ukončit.

- 2.6 V případě, že Mansako nepředloží roční zprávu o fungování firemního bydlení a plnění podmínek včas, je povinna uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodlení.
- 2.7 Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se náhrady škody v plném rozsahu vedle práva na smluvní pokutu. Smluvní strany se však dohodly, že zaplacením smluvní pokuty je nárok na náhradu škody v rozsahu krytém smluvní pokutou vyloučen.

3. PRÁVA A POVINNOSTI MĚSTA

3.1 Město je oprávněno:

- 3.1.1 provádět kontrolu toho, zda Mansakem vybraný žadatel o firemní bydlení v rámci Projektu splňuje stanovená kritéria, uvedená v čl. 2.1.4a) této Smlouvy;
- 3.1.2 provádět výběr nájemců firemního bydlení v rámci Projektu dle podmínek uvedených v čl. 0 této Smlouvy, v případě nečinnosti Mansaka dle čl. 2.1.4a) této Smlouvy;
- 3.1.3 provádět kontrolu realizace výstavby Projektu na místě, a to maximálně jedenkrát za měsíc (v pracovní dny a v pracovní době);
- 3.1.4 vyjádřit se k případným změnám v dokumentaci Projektu v průběhu jeho realizace.

3.2 Město se zavazuje:

- 3.2.1 podporovat realizaci výstavby Projektu, včetně získání potřebných veřejnoprávních povolení a poskytnout v této souvislosti Mansaku maximální možnou podporu;
- 3.2.2 poskytovat Mansaku součinnost, informace a poznatky v oblasti nájemního bydlení v rámci Města;
- 3.2.3 schválit projektovou dokumentaci Projektu podle čl. 2.3.2 této Smlouvy a její případné podstatné změny v případě, že dokumentace bude splňovat účel Projektu, a to vždy do dvaceti (20) dnů od jejich doručení a v případě změn do deseti (10) dnů od jejich doručení.

- 3.3 Město souhlasí s financováním Projektu Dodavatelem prostřednictvím úvěru a se zřízením zástavních práv a jiných zajišťovacích instrumentů ve prospěch financujících institucí.

4. KONTAKTNÍ OSOBY SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1 Kontaktní osobou Mansaka ve věcech souvisejících s naplňováním účelu této Smlouvy je: Ing. arch Jiří Kabelka, e-mail: [REDACTED] tel: [REDACTED]

- 4.2 Kontaktní osobou Města ve věcech souvisejících s naplňováním účelu této Smlouvy je: [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]; tel: [REDAKCE]

5. PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ, POSTOUPENÍ

- 5.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce smluvních stran.
- 5.2 Mansako je oprávněno postoupit tuto Smlouvu na jím vybranou osobu, kterou může být i účelově založená osoba (SPV), přičemž Mansako takovou osobu přímo či nepřímo ovládá, přičemž je povinna zachovat si po celou zbývající dobu účinnosti této Smlouvy status ovládající osoby. Město jakožto postoupená strana v takovém případě není oprávněno odepřít souhlas s postoupením této Smlouvy bez zvlášť závažného důvodu. Tím se rozumí zejména, nikoli však výlučně, že by postoupením Smlouvy došlo k podstatnému snížení dobytosti pohledávek Města vůči Mansaku či jinému podstatnému ohrožení plnění povinností Mansaka vůči Městu dle této Smlouvy. Porušení povinností Mansaka zachovat si po celou dobu účinnosti Smlouvy o spolupráci status ovládající osoby vůči osobě, na kterou je tato Smlouva postoupena je podstatným porušením této Smlouvy zakládajícím právo Města od této Smlouvy odstoupit.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 6.2 Smluvní strany budou rozsah a rozvoj své spolupráce vzájemně koordinovat a neprodleně řešit případné nesrovnalosti, tak aby byla spolupráce vždy transparentní a vzájemně výhodná.
- 6.3 Spolupráce Smluvních stran v oblasti firemního bydlení není exkluzivní a Smluvní strany jsou oprávněny spolupracovat v oblasti firemního bydlení také s jinými subjekty.
- 6.4 Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností a účinností ode dne podpisu oběma Smluvními stranami.
- 6.5 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných za každou Smluvní stranu osobou nebo osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran.
- 6.6 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
- 6.7 Veškerá práva a povinnosti dle této Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem.
- 6.8 Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být zdánlivým, neplatným nebo nevynutitelným, anebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí zdánlivost, neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové zdánlivé, neplatné či nevynutitelné ustanovení

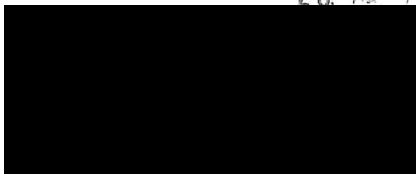
SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu zdánlivého, neplatného či nevynutitelného ustanovení.

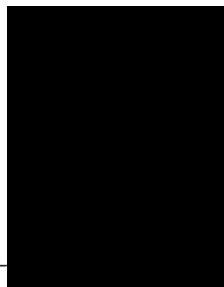
- 6.9 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv vedeném podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejněním této Smlouvy v registru smluv zajistí Město do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy a o jejím zveřejnění bude Mansako neprodleně informovat.
- 6.10 Znění této Smlouvy a udělení souhlasu s jejím uzavřením schválilo zastupitelstvo Města na svém zasedání dne 26.3.2026 usnesením č. 759/2026/OP/ZM.
- 6.11 Tato Smlouva je uzavřena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že jejímu znění rozumějí, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 20. 04. 2026



Město Žďár nad Sázavou
zastoupené Ing. Martinem Mrkosem, ACCA,
starostou



21. 04. 2026

MANSAKO, a.s.
Zastoupené Ing. Jiřím Kabelkou
předsedou správní rady