

Smlouva na zpracování analýzy k založení obchodní společnosti pro správu nemovitého majetku svěřeného městské části Praha 5

uzavřená dle § 1746 odst. 2 ve spojení s § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také i jen „OZ“) a dle usnesení Rady MČ Praha 5 č. RMČ/16/333/2026 ze dne 13. 4. 2026

Smluvní strany

Městská část Praha 5

zastoupená: Ing. Tomášem Benešem, vedoucím odboru správy majetku ÚMČ Praha 5
se sídlem: nám. 14. října 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
(dále také i jen „objednatel“ nebo „MČ Praha 5“ nebo jen „MČ“)

a

4-Majetková, a.s.

zastoupená: Ing. Radkem Svobodou, předsedou představenstva
Mgr. Martinem Benkovičem, členem představenstva
se sídlem: Plamínkové 1592/4, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 284 77 456
DIČ: CZ28477456
bankovní spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze spis. zn.: B 14768
(dále také i jen „dodavatel“ nebo „4M“)

(objednatel a dodavatel společně též „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku Smlouvu na zpracování analýzy k založení obchodní společnosti pro správu nemovitého majetku svěřeného městské části Praha 5 (dále také i jen „smlouva“), v tomto znění:

Preambule

MČ Praha 5 dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“) a Statutu hlavního města Prahy vykonává vlastnická práva k vybraným nemovitým věcem ve vlastnictví hlavního města Prahy, které jí byly v souladu s § 19 odst. 1) zákona o hlavním městě Praze svěřeny do správy.

MČ Praha 5 prohlašuje, že jí byl svěřen hlavním městem Prahou nemovitý majetek, jehož správu zajišťuje prostřednictvím odboru správy majetku ÚMČ Praha 5 a dále prostřednictvím odborně způsobilých třetích osob, tzv. „správcovských firem“.

MČ Praha 5 prohlašuje, že spravovaný nemovitý majetek ve smyslu předchozího odstavce zahrnuje ke dni podpisu této smlouvy 26 bytových domů (obsahující 469 bytů a 71 nebytových prostor), 287 bytových jednotek v domech SVJ a dalších objektech, 226 nebytových jednotek v domech SVJ a dalších objektech, 49 školských objektů (ZŠ a MŠ) a 97 ostatních objektů (budovy využívané ÚMČ Praha 5, nebytové domy a objekty, garáže) a dále cca 200 pozemků v pronájmu.

MČ Praha 5 prohlašuje, že konkrétní specifikace spravovaného nemovitého majetku tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a specifikace rozsahu správy nemovitého majetku a subjektů, které realizují správu tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní stany sjednávají, že Příloha č. 1 a Příloha č. 2 není nedílnou součástí smlouvy, ale tvoří samostatné přílohy této smlouvy, a to zejména s ohledem na jejich rozsah.

Společnost 4M prohlašuje, že byla založena a vznikla v roce 2008, a to zejména za účelem správy nemovitých věcí ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených městské části Praha 4, kdy tato společnost je vlastněná městskou částí Praha 4, která je jejím jediným akcionářem.

Společnost 4M dále prohlašuje, že na základě smluvních vztahů s městskou částí Praha 4 zajišťuje pro městskou část Praha 4 zejména správu, údržbu, opravy a provoz vybraných nemovitostí, dále zajišťuje správu i movitého majetku umístěného ve spravovaných nemovitostech, provádí kontrolu užívání majetku z titulu nájemních vztahů mezi městskou částí Praha 4 jako pronajímatelem a jednotlivými nájemci, dále zastupuje městskou část Praha 4 jako správce domů a pozemků v případě společenství vlastníků a i jako vlastníka jednotek a i jako člena statutárního orgánu společenství vlastníků a plní i další povinnosti dle pokynů městské části Praha 4. Společnost 4M má tak rozsáhlé zkušenosti se správou nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy.

MČ Praha 5 prohlašuje, že s ohledem na možné řešení správy svěřeného nemovitého majetku prostřednictvím založené obchodní společnosti vlastněné MČ Praha 5 požádala společnost 4M o zpracování analýzy této záležitosti, a za tím účelem je uzavírána tato smlouva.

Článek I. Předmět smlouvy

1.1. Předmětem této smlouvy je závazek dodavatele na svůj náklad a nebezpečí zajistit pro objednatele zpracování analýzy a doporučení k založení obchodní společnosti pro správu nemovitého majetku svěřeného MČ Praha 5, včetně konzultační a poradenské činnosti v této záležitosti (dále také i jen „analýza“).

1.2. Analýza bude obsahovat:

- a) zpracování základní analýzy spravovaného svěřeného majetku MČ Praha 5 a popis současného stavu jeho správy (správní společnosti, odbor správy majetku);
- b) variantní posouzení množství a struktury majetku, který by měla nová obchodní společnost (dále jen „Společnost“) spravovat;
- c) variantní posouzení svěřených pravomocí a činností, jaké bude Společnost vykonávat (rozsah oprav a investic, administrace veřejných zakázek, uzavírání smluv na využití majetku apod.);
- d) důvody a cíle vzniku Společnosti (efektivita, kontrola, úspory apod.);
- e) odhad časové a finanční náročnosti procesu vzniku Společnosti.

1.3. Analýza bude zpracována v několika etapách, a to takto:

- a) zpracování návrhu analýzy jako pracovní verze, dle podkladů a informací poskytnutých MČ Praha 5 a/nebo vyžádaných si dodavatelem;
- b) projednání/projednávání návrhu analýzy s MČ Praha 5;
- c) úpravy návrhu analýzy dle připomínek MČ Praha 5;
- d) zpracování konečného znění analýzy;
- e) konzultace a poradenství ke všem výše uvedeným bodům, včetně účasti na osobních schůzkách.

1.4. Dodavatel se zavazuje realizovat analýzu s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstarat vše, co je k provedení analýzy potřeba. Objednatel podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje a souhlasí, že dodavatel je oprávněn pověřit prováděním části analýzy třetí osoby (poddodavatelé).

1.5. Objednatel se zavazuje dodavateli za provedenou analýzu zaplatit níže sjednanou cenu, a to za podmínek a ve lhůtách sjednaných v této smlouvě.

1.6. Smluvní strany se dohodly, že konzultační a poradenská činnost bude prováděna prostřednictvím kontaktních osob uvedených níže v této smlouvě, a to telefonicky, e-mailem a i osobně v sídle objednatele, případně dle dohody smluvních stran i na jiném místě.

Článek II. Finanční ujednání

2.1. Za splnění předmětu této smlouvy se sjednává cena ve dvou složkách, a to jako cena pevná dle odstavce 2.2. tohoto článku této smlouvy a dále jako cena za výkon činností dodavatele dle odpracovaných hodin dle odstavce 2.3 tohoto článku této smlouvy.

2.2. Smluvní strany sjednávají cenu ve výši 260.000 Kč (slovy: dvě stě šedesát tisíc korun českých) bez DPH. K uvedené částce bude připočteno DPH v zákonné výši. Tato cena obsahuje zpracování návrhu analýzy, zpracování a vypořádání všech připomínek ze strany MČ Praha 5 a vypracování konečné znění analýzy. Tuto částku uhradí objednatel dodavateli takto:

- a) částka ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) jako záloha bude zaplacená na základě faktury vystavené dodavatelem po podpisu této smlouvy. Lhůta splatnosti bude 15 dnů ode dne vystavení faktury za předpokladu, že faktura bude doručena objednateli do pěti dnů ode dne jejího písemného vyhotovení. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;
- b) částka ve výši 160.000 Kč (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) jako doplatek bude zaplacená na základě faktury vystavené dodavatelem po předání a převzetí konečné znění analýzy předávacím protokolem. Lhůta splatnosti bude 15 dnů ode dne vystavení faktury za předpokladu, že faktura bude doručena objednateli do pěti dnů ode dne jejího písemného vyhotovení. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že přílohou faktury bude předávací protokol ve smyslu tohoto odstavce.

2.3. Smluvní strany se dohodly, že cena za činnosti společnosti 4M dle čl. I. odst. 1.3. písm. b) a písm. e) této smlouvy týkající se konzultací a poradenství, včetně osobního jednání po celou dobu účinnosti této smlouvy, bude určena dle „Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností“ pro příslušný kalendářní rok (dále jen „sazebník“) s tím, že takto stanovené ceny dle sazebníku budou poníženy o 20 %. Stanovená cena (odměna) bude účtována za každou hodinu, ve vztahu k započaté hodině se bude účtovat poměrná část odměny za každou započatou čtvrthodinu. K odměně se vždy vyúčtuje příslušná daň z přidané hodnoty. Společnost 4M povede evidenci o veškerých činnostech zaměstnanců 4M dle tohoto odstavce (dále též „výkaz činností“). 4M se zavazuje jednou měsíčně, a to nejpozději do desátého dne ode dne ukončení příslušného měsíce, doložit MČ výkaz činností společně s vyúčtováním činností společnosti 4M vystavením účetního dokladu (faktury). Výkaz činností bude obsahovat minimálně tyto údaje - uvedení konkrétních činností, které zaměstnanci 4M vykonávali; datum a dobu vykonávaných činností včetně výše odměny dle sazebníku poníženou o 20 %.

2.4. Cena sjednaná v odstavci 2.2. tohoto článku je konečná a může být změněna po vzájemné dohodě smluvních stran pouze v případě, že se změní rozsah předmětu plnění dle této smlouvy.

2.5. Smluvní strany sjednávají, že pokud se v průběhu plnění této smlouvy prokáže jako účelné zpracování dalších podkladů (odborná vyjádření, znalecké posudky, právní stanoviska apod.),

dodavatel po předchozím písemném souhlasu objednatele zajistí zpracování, a to na náklady objednatele.

Článek III. Doba plnění

3.1. Dodavatel se zavazuje zahájit realizaci plnění předmětu této smlouvy nejpozději do pěti (5) dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

3.2. Smluvní strany sjednávají, že prvotní návrh analýzy jako pracovní verze dle předmětu této smlouvy bude předán objednateli do dvou (2) měsíců ode dne zahájení činností dle této smlouvy, a to za předpokladu řádné a včasné součinnosti objednatele při poskytování nezbytných informací a podkladů pro splnění této části smlouvy. Úpravy návrhu analýzy dle připomínek MČ, včetně konzultační a poradenské činnosti budou uskutečňovány v termínu, které si smluvní strany v konkrétním případě vždy sjednají. Konečné znění analýzy jako realizace plnění předmětu této smlouvy bude předán objednateli dodavatelem nejpozději do dvou a půl (2,5) měsíce od zahájení činností dle této smlouvy s tím, že tato sjednaná doba je závislá na součinnosti objednatele v případě, pokud dodavatel bude požadovat dokumenty či informace související s plněním předmětu této smlouvy. Pokud objednatel bude v prodlení s poskytnutím informací a dokumentů, tak o dobu prodlení objednatele se prodlužuje doba plnění této smlouvy pro dodavatele.

Článek IV. Splnění předmětu smlouvy

4.1. Dodavatel splní svou povinnost provést předmět smlouvy jeho řádným ukončením a předáním jeho předmětu objednateli, obojí v souladu s ustanoveními této smlouvy.

4.2. Místem předání a převzetí plnění předmětu této smlouvy je sídlo objednatele, pokud nebude mezi smluvními stranami sjednáno jinak. O předání a převzetí analýzy, resp. konečného znění analýzy, bude podepsán smluvními stranami písemný předávací protokol, jak uvedeno shora v článku II. této smlouvy. Předávací protokol připraví dodavatel. Smluvní strany sjednávají, že v případě, pokud objednatel bezdůvodně odmítne podepsat předávací protokol a ani na písemnou výzvu dodavatele k podpisu předávacího protokolu nebude reagovat v termínu uvedené ve výzvě, má se za to, že dnem následujícím po termínu uvedeném ve výzvě došlo k předání konečného znění nájemní smlouvy a k řádnému ukončení plnění předmětu této smlouvy.

4.3. Předmět plnění této smlouvy v písemné podobě bude předáván v listinné podobě, a i v elektronické podobě ve formátu word i ve formátu pdf, případně dle požadavku objednatele na CD/DVD nosiči.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, poruší-li druhá smluvní strana podstatným způsobem své smluvní povinnosti a byla-li na tuto skutečnost prokazatelnou formou (tj. písemně prostřednictvím dopisu doručeného datovou schránkou nebo e-mailem kontaktních osob) první smluvní stranou upozorněna.

5.2. Odstoupení od smlouvy strana oprávněná oznámí straně povinné bez zbytečného odkladu poté, kdy strana povinná podstatně poruší své povinnosti. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé smluvní straně do datové schránky nebo doporučeně poštou.

5.3. Podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména prodlení dodavatele se zahájením provádění analýzy delší než 7 dnů, tj. i neposkytnutím vyžádaných konzultací či poradenství, nebo prodlení objednatele s placením analýzy, resp. jeho části, delší než 7 dnů, za podmínky, že na takové prodlení dodavatel písemně upozornil objednatele a objednatel neprovedl nápravu.

5.4. Podstatným porušením smlouvy se dále rozumí:

- a) bezdůvodné přerušení činností dle předmětu této smlouvy dodavatelem po dobu delší než 14 dnů,
- b) bezdůvodné odmítnutí zaplacení faktur objednatelem,
- c) projev vůle dodavatele, kterým dal najevo nedokončit předmět smlouvy, nebo
- d) opakované neplnění smlouvy smluvní stranou, kdy jí byly dány alespoň dvě marné výzvy k nápravě druhou smluvní stranou bez ohledu na to, čeho se jednotlivé výzvy týkaly.

5.5. Smluvní strany výslovně ujednaly, že odstoupením od smlouvy se smlouva zrušuje od počátku, pokud nemá částečné plnění samo o sobě pro objednatele význam. V ostatních případech odstoupení od smlouvy se smlouva zrušuje s účinky do budoucna.

5.6. Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků všechna práva a povinnosti smluvních stran ze smlouvy. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, nároků na smluvní pokuty a jiných nároků, které podle této smlouvy nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení, resp. zániku smlouvy.

5.7. V případě, že dodavatel bude v prodlení s provedením analýzy, nebo jeho části, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny plnění (části plnění) za každý, byť i jen započatý den prodlení.

5.8. V případě, že objednatel bude v prodlení s úhradou řádně fakturované částky, je povinen zaplatit dodavateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny plnění za každý, byť i jen započatý den prodlení. Ujednání o smluvní pokutě dle tohoto odstavce nemá vliv na povinnost uhradit zákonný úrok z prodlení.

5.9. Smluvní pokuty, sjednané touto smlouvou, hradí povinná strana nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně a bez ohledu na její výši, zejména

převyšuje-li výši smluvní pokuty. Pro výpočet smluvní pokuty určené procentem a úroku z prodlení je rozhodná cena bez DPH.

5.10. Objednatel se zavazuje předat dodavateli všechny informace a písemné dokumenty, které jsou nezbytné pro plnění předmětu této smlouvy, a které lze na něm spravedlivě požadovat a současně se zavazuje zajistit dodavateli příslušné plné moci pro realizaci činností dle předmětu této smlouvy, pokud o ně dodavatele písemně požádá.

5.11. Objednatel bere na vědomí, že dodavatel při plnění předmětu této smlouvy využije informací získaných o obdobné majetkové účasti hlavního města Prahy a městských částí při založení a fungování obchodních společností.

5.12. Dodavatel nesmí poskytnout výsledek své činnosti dle této smlouvy, tj. konečné znění analýzy, jiným osobám než objednateli. Dodavatel je však oprávněn užívat předmět plnění této smlouvy a s ním související dokumentaci ke svým prezentačním a reklamním účelům.

5.13. Pokud by analýza, resp. její některá část, dle této smlouvy byla předmětem autorského práva ve smyslu zák. č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „AZ“) tak dodavatel uzavřením této smlouvy poskytuje objednateli ve smyslu ust. § 2358 a násl. OZ místně a časově neomezenou licenci k užívání předmětu této smlouvy za účelem případné přípravy a založení obchodní společnosti s tím, že případná licenční odměna je již zahrnuta v ceně. Dodavatel uzavřením této smlouvy souhlasí, že objednatel je po převzetí analýzy oprávněn s ní volně nakládat v souladu s § 11 odst. 3 AZ a uděluje objednateli svolení k případné změně nebo jinému zásahu do analýzy. Za změny analýzy, které provede samostatně objednatel, nenese dodavatel žádnou odpovědnost.

Článek VI. Kontaktní osoby

6.1. Smluvní strany sjednávají, že kontaktní osoby ve věci této smlouvy jsou:

Za MČ Praha 5: Ing. Tomáš Beneš, vedoucí odboru správy majetku;

[REDACTED]

Za 4M: JUDr. Michaela Švarcová, vedoucí úseku ekonomického a právník společnosti,

t [REDACTED]
e-mail: michaela.svarcova@4majetkova.cz

Mgr. Tomáš Dolanský, vedoucí úseku správy,
te [REDACTED]
e- [REDACTED]

6.2. Při změně kontaktních osob uvedených v předchozím odstavci si smluvní strany tuto skutečnost písemně sdělí a není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě.

Město

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními OZ a dalšími právními normami vztahujícími se k předmětu této smlouvy.

7.2. Neplatná nebo neúčinná ustanovení této smlouvy nezpůsobují neplatnost nebo neúčinnost ostatních ustanovení smlouvy či celé smlouvy. Neplatná nebo neúčinná ustanovení smlouvy se zavazují smluvní strany nahradit platnými a účinnými ustanoveními, které se nejvíce blíží obchodnímu účelu, pro který se tato smlouva uzavírá.

7.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.

7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v Registru smluv podle § 5 odst. 2) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to bezodkladně nejpozději však ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že uveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v Registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1) písm. c) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

7.5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž po podpisu smluvních stran obdrží každá smluvní strana dvě vyhotovení smlouvy.

7.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

Přílohy č. 1 a 2 dle textu smlouvy tvoří samostatné přílohy

V Praze dne: 30.4.2026

V Praze dne: 30-04-2026

za objednatele:

Mgr. Martin Benkovic
člen představenstva
4. Majetková a.s.

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 179382217-556927-260512131237.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **179382217-556927-260512131237**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Městská část Praha 5, IČ: 00063631

Pracoviště: Městská část Praha 5

Datum vyhotovení: **12.05.2026**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: Eva Krblichová

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



179382217-556927-260512131237