

KONCESNÍ SMLOUVA

Číslo smlouvy 0497/2026/OMUR_OddMAJ/1100

SMLUVNÍ STRANY:

Obchodní jméno: Městská část Praha 14
se sídlem: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9
IČO: 002 31 312
DIČ: CZ00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou

(„Zadavatel“)

a

Společnost ERBES Realitní/ProSeneo – Praha 14

Obchodní jméno: ERBES Realitní V s.r.o.
se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23647558
DIČ: CZ23647558
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 430682
zastoupená: Jakubem Erbenem, jednatelem
Správce společnosti

Obchodní jméno: ProSeneo s.r.o.
se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
DIČ: CZ05027489
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 257230
zastoupená: Jakubem Erbenem, na základě plné moci
Společník společnosti

(„Koncesionář“)

(Zadavatel a Koncesionář společně „Smluvní strany“ a samostatně též „Smluvní strana“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s § 184 ve spojení s § 124 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („**ZZVZ**“), a v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) („**Smlouva**“).

PREAMBULE

- A. Zadavateli je svěřena správa pozemku parc. č. 2578/3 v k. ú. Kyje o výměře 6.990 m² („**Pozemek**“), jehož vlastníkem je hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 („**HMP**“).
- B. Zadavatel má zájem na tom, aby byl na Pozemku vybudován a následně provozován domov pro seniory („**Záměr**“), určený k poskytování pobytových služeb dle § 34 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**Služby**“).
- C. Za účelem realizace Záměru Zadavatel zahájil v souladu s § 176 odst. 1 ZZVZ koncesní řízení na nadlimitní koncesi na stavební práce s názvem „Domov pro seniory – koncese“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2026-018215 („**Koncesní řízení**“).
- D. Nabídka Koncesionáře byla Zadavatelem vyhodnocena jako nejvhodnější pro realizaci koncese, a to metodou „Design, Build, Finance & Operate“, kdy Koncesionář na vlastní náklady provede projektovou přípravu vč. zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby, inženýring (obstaravatelské služby), dodávku stavebních a technologických objektů („**Stavba**“) a následně bude domov pro seniory minimálně po určenou dobu provozovat tak, aby byly respektovány principy a Zadavatelem stanovené podmínky Koncese a stejně tak byly reflektovány představy, možnosti a schopnosti Koncesionáře.

1. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

Prohlášení Zadavatele

- 1.1 Zadavatel prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy:
 - 1.1.1 Zadavateli je svěřena správa Pozemku;
 - 1.1.2 Pozemek je ve vlastnictví HMP;
 - 1.1.3 je městskou částí oprávněnou v rozsahu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů („**ZHMP**“), vystupovat v právních vztazích týkajících se správy svěřeného majetku svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
 - 1.1.4 splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

Prohlášení Koncesionáře

- 1.2 Koncesionář prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy:
 - 1.2.1 je právnickou osobou řádně založenou a existující podle českého právního řádu;
 - 1.2.2 splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 - 1.2.3 je ve smyslu § 5 Občanského zákoníku osobou schopnou jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho odborností spojena a disponuje odbornou způsobilostí pro splnění předmětu této Smlouvy, přičemž tato způsobilost se týká odborné kvalifikace Koncesionáře v rozsahu, ve kterém byla

Koncesionářem prokázána v rámci Koncesního řízení, a ve kterém je definována touto Smlouvou;

- 1.2.4 nebyl vznesen žádný nárok proti Koncesionáři, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Koncesionář si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo hrozícího sporu, který by se mohl nepříznivě dotknout schopností Koncesionáře plnit jeho povinnosti vyplývající ze Smlouvy a/nebo by znemožnil či omezil dispoziční právo Koncesionáře uzavřít tuto Smlouvu;
- 1.2.5 není v úpadku v jakékoliv podobě ani v hrozícím úpadku ve smyslu platných právních předpisů;
- 1.2.6 nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnosti plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy;
- 1.2.7 se na Koncesionáře nebo jeho poddodavatele nevztahují žádná aplikovatelná omezující opatření, zejm. pak Nařízení Rady (EU) 2022/576 ze dne 8. 4. 2022.
- 1.3 Koncesionář dále prohlašuje, že je schopen zajistit si veškeré finanční prostředky potřebné ke splnění závazků Koncesionáře plynoucích z této Smlouvy.
- 1.4 Koncesionář se zavazuje, že oznámí bezodkladně Zadavateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Koncesionář je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu a (ii) pokud by takový spor mohl podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit schopnost Koncesionáře plnit závazky vyplývající ze Smlouvy; toto oznámení učiní Koncesionář bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl.
- 1.5 Koncesionář se zavazuje, že neukončí ani neomezí své podnikání/předmět činnosti ani nezmění svůj předmět podnikání/činnosti takovým způsobem, který by mohl ohrozit plnění závazků Koncesionáře z této Smlouvy.
- 1.6 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že je a po dobu účinnosti Smlouvy bude registrován jako plátce DPH a bude řádně a včas plnit svoje daňové povinnosti týkající se DPH, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Koncesionář je povinen předložit kopii své registrace k DPH bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů, po nabytí účinnosti Smlouvy. Koncesionář se zavazuje bezodkladně Zadavateli na jeho žádost prokázat veškeré skutečnosti týkající se plnění jeho povinností a závazků z tohoto odstavce Smlouvy.
- 1.7 Koncesionář se zavazuje, že bude po dohodě se Zadavatelem či na jeho výzvu informovat o Záměru, o předpokládaném průběhu a aktuálním stavu realizace Záměru, o předpokládaném termínu dokončení Stavby a o poskytování Služeb prostředky Koncesionáři dostupnými, a to zejména:
 - 1.7.1 umístěním informační cedule na staveništi;
 - 1.7.2 prostřednictvím webových stránek Záměru, kde bude uveřejněna vizualizace projektu a informace o průběhu realizace Záměru;

- 1.7.3 na základě výzvy Zadavatele Koncesionář poskytne informace o Záměru pro účely zveřejnění ve zpravodaji městské části.

2. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 2.1 Účelem této Smlouvy je realizace Záměru Zadavatele, který zahrnuje:

- 2.1.1 úplatné zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 a násl. Občanského zákoníku k Pozemku Zadavatelem ve prospěch Koncesionáře, a to na dobu a za podmínek ujednaných Smluvními stranami;
- 2.1.2 projektovou přípravu a zhotovení Stavby na Pozemku, a to v souladu s požadavky Zadavatele;
- 2.1.3 převod vlastnického práva k části Pozemku, která byla užitá pro zhotovení Stavby („**Zastavěný Pozemek**“) na Koncesionáře, a to k okamžiku a za podmínek ujednaných Smluvními stranami;
- 2.1.4 přenechání k dočasnému užívání Koncesionáři zbylé části Pozemku, která nebyla užitá ke zhotovení Stavby („**Nezastavěný Pozemek**“) a povinnost Koncesionáře platit za to Zadavateli nájemné, a to za podmínek sjednaných Smluvními stranami do okamžiku vydání kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke Stavbě;
- 2.1.5 možnost přenechání Nezastavěného Pozemku k dalšímu dočasnému užívání Koncesionářem, a to výlučně za účelem souvisejícím s provozováním Objektu a poskytováním Služeb, po dobu trvání této Smlouvy a za podmínek sjednaných Smluvními stranami;
- 2.1.6 závazek Koncesionáře provozovat po dobu a za podmínek stanovených touto Smlouvou na Zastavěném Pozemku Objekt k poskytování Služeb;
- 2.1.7 právo Zadavatele rozhodovat o obsazení části lůžkové kapacity Objektu vymezené touto Smlouvou a za podmínek stanovených touto Smlouvou („**Rezervovaná kapacita**“).

- 2.2 V souvislosti s účelem této Smlouvy byla mezi Smluvními stranami uzavřena rovněž Smlouva o zřízení práva stavby a dále budou uzavřeny rovněž další smlouvy, a to:

- 2.2.1 Smlouva kupní;
- 2.2.2 Smlouva o nájmu Nezastavěného Pozemku; a
- 2.2.3 Smlouva o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku;
- („**Související smlouvy**“).

- 2.3 Tato Smlouva a Související smlouvy tvoří komplex právních jednání, přičemž Smlouva o nájmu Nezastavěného Pozemku a Smlouva o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku jsou na této Smlouvě jednostranně závislé ve smyslu § 1727 Občanského zákoníku a vznik každé z těchto Souvisejících smluv je podmíněn předchozím vznikem a existencí této Smlouvy a zároveň zánik této Smlouvy způsobuje zánik ostatních shora vyjmenovaných závislých smluv. Současně tato Smlouva, Smlouva o zřízení práva stavby a Smlouva kupní jsou na sobě vzájemně závislé ve smyslu téhož ustanovení Občanského zákoníku a zánik

kterékoliv z nich tak způsobuje zánik smluv ostatních. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádí, že zánik Kupní smlouvy v důsledku odstoupení od této Smlouvy nestíhá výhradu zpětné koupě ujednané v Kupní smlouvě. Zadavatel je proto oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě po odstoupení od této Smlouvy postupem dle čl. 8 Kupní smlouvy.

- 2.4 Vlastnické právo k Zastavěnému Pozemku i Stavbě a podmínky jeho převodu na Koncesionáře upravuje Smlouva kupní.
- 2.5 Právo stavby k Pozemku a jeho podmínky upravuje Smlouva o zřízení práva stavby.
- 2.6 Uživací právo Koncesionáře k Nezastavěnému Pozemku a jeho podrobnosti upravuje Smlouva o nájmu Nezastavěného Pozemku a Smlouva o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku.
- 2.7 Předmětem této Smlouvy je zejm.:
 - 2.7.1 povinnost Koncesionáře na Pozemku v rámci práva stavby projektově připravit a vybudovat Stavbu s tím, že závazné parametry Stavby, její funkce a způsoby využití jsou blíže stanoveny v Zadání, které tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („**Objekt**“);
 - 2.7.2 povinnost Koncesionáře provozovat za podmínek stanovených touto Smlouvou na Zastavěném Pozemku Objekt k poskytování Služeb po dobu stanovenou touto Smlouvou a právo brát z jeho provozu plody a užitky;
 - 2.7.3 právo Zadavatele rozhodovat o obsazení Rezervované kapacity Objektu za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.8 Koncesionář je povinen provádět veškerá plnění dle této Smlouvy výlučně na vlastní náklady, tedy bez jakéhokoli finančního příspěvku Zadavatele, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.
- 2.9 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Koncesionáři nenáleží v souvislosti s Rezervovanou kapacitou žádná kompenzace ani odměna poskytovaná ze strany Zadavatele. Zadavatel se na realizaci Záměru, tj. po celou dobu provádění Stavby i následného poskytování Služeb, včetně využívání Rezervované kapacity, nebude podílet peněžitým plněním.
- 2.10 Realizace Záměru bude Koncesionářem provedena s nejvyšší péčí a důrazem na kvalitu. Záměr bude Koncesionářem realizován v souladu s touto Smlouvou, Zadáním a Souvisejícími smlouvami.
- 2.11 Koncesionář garantuje Zadavateli, že Záměr je možné realizovat dle Zadání. Dále Koncesionář garantuje Zadavateli, že veškerá Dokumentace, tak jak je definována níže, vytvořená podle této Smlouvy bude v souladu s účelem, k němuž Dokumentace dle této Smlouvy slouží a v souladu s účelem této Smlouvy a že faktické provedení Stavby bude v souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy a/nebo správců sítí nezbytných k vydání kolaudačního rozhodnutí týkajícího se Stavby. Tato garance Koncesionáře je nadřazena ostatním podmínkám a garancím uvedeným v této Smlouvě.
- 2.12 Koncesionář uznává bez výhrad všechny podmínky stanovené Zadavatelem pro plnění této Smlouvy. Prohlašuje, že je o nich dostatečně informován, stejně jako

o místních podmínkách staveniště a že všechny jemu nejasné body si před podpisem této Smlouvy vyjasnil se Zadavatelem, dále pak, že všechny Zadavatelem stanovené podmínky byly Koncesionářem vzaty v úvahu při podpisu této Smlouvy a že s těmito podmínkami souhlasí. Koncesionář výslovně prohlašuje, že Zadání je dostatečným podkladem pro splnění závazků Koncesionáře dle této Smlouvy. Koncesionář dále prohlašuje, že se plně seznámil se Zadáním a že k Zadání nemá žádné výhrady, připomínky ani požadavky na doplnění.

Priorita dokumentů

- 2.13 Tato Smlouva, její přílohy a případné dodatky k ní budou vykládány ve vzájemných souvislostech. Pokud se ve Smlouvě, jejích přílohách nebo případných dodatcích vyskytne dvojznačný pojem nebo nejasné ujednání, vstoupí strany v dobré víře do jednání za účelem dosažení dohody. Priorita dokumentů pro účel interpretace je následující (seznam uvádí dokument s nejvyšší prioritou na prvním místě, dále je priorita sestupná):

2.13.1 tělo této Smlouvy;

2.13.2 Související smlouvy;

2.13.3 požadavky dotčených orgánů státní správy definující podmínky, za nichž lze vydat kolaudační rozhodnutí umožňující trvalé a řádné užívání Stavby v souladu s platnými právními předpisy;

2.13.4 požadavky stanovené příslušnými závaznými normami ČSN, EN;

2.13.5 ostatní přílohy této Smlouvy, a to v pořadí jejich číslování.

3. PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA A STAVEBNÍ ČÁST KONCESE

- 3.1 Koncesionář se zavazuje v souladu s touto Smlouvou a jejími přílohami provést dílo, které sestává z:

3.1.1 vytvoření projektové dokumentace minimálně v následujícím rozsahu:

- a) dokumentace pro povolení záměru;
- b) dokumentace pro provádění stavby;
- c) dokumentace skutečného provedení stavby obsahující pasport stavby, geodetického zaměření rozestavěné Stavby jako podklad pro potřeby Souvisejících smluv a zaměření skutečného provedení Stavby pro zanesení do technické mapy HMP;

(„**Dokumentace**“);

3.1.2 poskytování služeb inženýringu (obstaravatelských služeb), tj. zajištění veškerých nezbytných povolení, zejm. pak povolení záměru a dále veškerých potřebných průzkumů, měření, zkoušek, posudků a jiných nezbytných podkladů pro realizaci Záměru; Koncesionář je v tomto směru povinen zajistit, aby byly splněny všechny podmínky v těchto povoleních stanovené a aby byla všechna povolení udržována v platnosti a účinnosti po celou dobu, po kterou to bude potřeba pro naplnění účelu této Smlouvy;

- 3.1.3 provedení projektové přípravy a přípravy výstavby a jejího průběhu tak, aby bylo možné zahájit a provést výstavbu zejm. v souladu:
- a) se všemi závaznými právními předpisy; a
 - b) se všemi příslušnými povoleními, zejména pak s povolením záměru;
- 3.1.4 provedení Stavby, přičemž pro vyloučení pochybností se Stavbou rozumí i veškeré technologické součásti Stavby nezbytné pro její provoz v souladu s účelem Záměru a dále též příprava území, případné demolice, přeložky a související infrastruktura; provedení Stavby zahrnuje mimo jiné dále též:
- a) odpovědnost Koncesionáře za poplatky, pokuty nebo jiné sankce či závazky plynoucí Koncesionáři nebo Zadavateli z průběhu provádění Stavby;
 - b) případné uzavření nájemních smluv vlastním jménem a na vlastní odpovědnost pro účely zajištění dočasných záborů nutných k provedení Stavby;

Stavba je blíže specifikována v Zadání; maximální velikost Zastavěného Pozemku, tj. části Pozemku využitě pro zhotovení Stavby je obsažena v Nabídce Koncesionáře, která tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy;

(„Dílo“).

- 3.2 Dokumentace musí být zpracována v souladu se Zadáním a musí obsahovat veškeré náležitosti požadované pro Dokumentaci pro povolení záměru v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, a dalších právních předpisech platných v době zpracování Dokumentace.
- 3.3 Geodetické zaměření Stavby pro potřeby Souvisejících smluv bude provedeno oprávněným zeměměřičským inženýrem a předloženo Zadavateli po Dokončení hrubé stavby, a to včetně geometrického plánu s vyznačeným potvrzením místně příslušného katastrálního úřadu.
- 3.4 Zaměření skutečného provedení Stavby pro zanesení do technické mapy HMP musí být provedeno v souřadném režimu S-JTSK, výškovém systému Bpv., 3. třídě přesnosti, které bude ověřeno oprávněným zeměměřičským inženýrem.
- 3.5 Koncesionář je povinen Zadavatele průběžně seznamovat s průběhem tvorby Dokumentace, průběhem povolovacího řízení, tedy projednáváním Dokumentace pro povolení záměru s dotčenými orgány a předpokládanými účastníky výstavby, zejména s úkony příslušného správního úřadu, s vyjádřeními, jednáními a úkony dalších účastníků povolovacího řízení či o jakýchkoli dalších skutečnostech týkajících se povolovacího řízení a v případě potřeby tyto se Zadavatelem konzultovat. Koncesionář je povinen v povolovacím řízení postupovat řádně a vyvinout maximální možné úsilí, aby v daném řízení bylo vyhověno všem požadavkům specifikovaným v Zadání. Koncesionář je veškerou vyhotovenou Dokumentaci povinen předložit Zadavateli k jeho vyjádření.

3.6 Koncesionář je povinen předložit Zadavateli kopie všech žádostí o povolení a kopie vydaných povolení, včetně jejich změn, a to nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne písemné žádosti Zadavatele.

3.7 S přihlédnutím k dalším ujednáním této Smlouvy se Koncesionář zavazuje provést Dílo svým jménem a na vlastní odpovědnost, bez vad a nedodělků, v termínech a dle podmínek této Smlouvy a obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví.

Staveniště

3.8 Koncesionář provedl před uzavřením této Smlouvy prohlídku staveniště a jeho okolí, zejména z pohledu určení:

3.8.1 povahy staveniště;

3.8.2 hydrologických a klimatických podmínek; a

3.8.3 přístupu ke staveništi,

a shledal, že podmínky umožňují provedení Stavby.

3.9 Koncesionář nese odpovědnost a riziko:

3.9.1 vlastností staveniště, včetně jeho podloží;

3.9.2 případných nákladů na odstranění kontaminace půdy či spodních vod na staveništi;

3.9.3 archeologických nálezů a veškerých dalších vlivů souvisejících se Stavbou.

3.10 Koncesionář na své náklady zajistí veškeré vybavení staveniště (včetně strojů, zařízení a materiálu nezbytných k řádnému provádění Díla) požadované pro realizaci Stavby; Koncesionář na vlastní náklady a nebezpečí zajistí dopravu a skladování jakéhokoli takového vybavení staveniště. Návrh staveniště, stavby a veškeré změny tohoto vybavení staveniště za účelem jeho zařízení a odstranění tohoto vybavení se Koncesionář zavazuje zajistit včas a výhradně na své náklady. Jakékoli materiály zanechané po rozmontování stavebního vybavení budou Koncesionářem ze staveniště odstraněny.

3.11 Koncesionář se zavazuje udržovat staveniště a komunikace čisté a v náležitém pořádku dle technologických možností Stavby. Koncesionář učiní veškeré kroky potřebné k ochraně životního prostředí na staveništi i v okolí staveniště tak, aby omezil ohrožení zdraví a majetku způsobené negativními vlivy výstavby. Koncesionář zajistí, aby emise, znečištění a jiné negativní vlivy výstavby na okolí nepřekročily maximální přípustné hodnoty stanovené zákonem. Koncesionář na své vlastní náklady odstraní jakékoli odpady a zbytkové materiály související s prováděním Díla. Koncesionář odpovídá plně za bezpečnost na staveništi.

3.12 Koncesionář se dále zavazuje zajistit dodržování a plnění dalších povinností stanovených právními a ostatními předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, ochrany životního a ochrany majetku a osob a dodržování stanovených příkazů a zákazů z nich vyplývajících, včetně pokynů směřujících k zamezení poškození zdraví, ohrožení životů, životního prostředí a majetku Zadavatele.

Stavební deník

- 3.13 Koncesionář se zavazuje vést stavební deník v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, od data zahájení prací na Stavbě až do dokončení stavby. Stavební deník bude po dobu stavby uložen v kanceláři stavbyvedoucího a v případě jeho zájmu bude přístupný Zadavateli.

Nebezpečí škody

- 3.14 Koncesionář nese nebezpečí škody na prováděné Stavbě, a to po celou dobu realizace Záměru. Vlastnické právo k věcem a materiálu, které Koncesionář použije pro zhotovení Stavby před převodem vlastnického práva ke Stavbě a Zastavěnému Pozemku na Koncesionáře, přechází na Zadavatele okamžikem jejich zapracování do Stavby.

4. MÍSTO A DOBA PROVÁDĚNÍ DÍLA

Místo provádění Díla

- 4.1 Místo realizace Díla je specifikováno následovně:
- 4.1.1 místem dodání Dokumentace je sídlo Zadavatele, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak;
 - 4.1.2 místem provedení Stavby je Pozemek, přičemž bližší vymezení je obsaženo v Zadání.
- 4.2 V případě pochybností je o místě plnění oprávněn rozhodnout Zadavatel.

Doba provádění Díla

- 4.3 Provádění Díla se bude řídit časovým harmonogramem, který se zavazuje vyhotovit Koncesionář ve lhůtě do 20 dnů ode dne uzavření této Smlouvy v souladu s požadavky uvedenými v této Smlouvě („**Harmonogram**“), ve kterém musí respektovat následující milníky:
- 4.3.1 práce na Dokumentaci musí být zahájeny do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy;
 - 4.3.2 provádění Stavby musí být zahájeno do 36 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy;
 - 4.3.3 Stavba musí být provedena v úrovni hrubé stavby, tj. musí dojít k dokončení nosných svislých a vodorovných konstrukcí Stavby tak, aby bylo objektivně možné provést geodetické zaměření ve smyslu odst. 3.1.1c) této Smlouvy, nejpozději do 8 let ode dne vzniku práva stavby na základě Smlouvy o zřízení práva stavby („**Dokončení hrubé stavby**“);
 - 4.3.4 Kolaudační rozhodnutí ve vztahu k užívání Stavby musí být vydáno nejpozději do 60 měsíců od zahájení provádění Stavby, ne však později než 31. 12. 2032;
 - 4.3.5 Poskytování Služeb v Objektu („**Uvedení do provozu**“) musí být zahájeno nejpozději do 12 měsíců od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, ne však později než 31. 12. 2033.

(„Milníky“).

- 4.4 Harmonogram dle předchozího odstavce této Smlouvy se po jeho odsouhlasení Zadavatelem bude považovat za přílohu této Smlouvy, a tedy její nedílnou součást, nenahrazuje však výše uvedené milníky pro účely výpočtu výše smluvních pokut dle této Smlouvy.
- 4.5 Koncesionář se zavazuje pravidelně, minimálně jednou měsíčně, kontrolovat soulad mezi skutečným postupem provádění Díla a Harmonogramem. V případě jakéhokoliv prodlení nebo vzniku jiných okolností, které budou mít za následek nemožnost dodržení jednotlivých milníků, je Koncesionář povinen ve lhůtě 7 dnů ode dne zjištění daného nesouladu aktualizovat Harmonogram tak, aby odpovídal skutečnosti. Aktualizaci Harmonogramu je Koncesionář povinen bez zbytečného odkladu oznámit Zadavateli, přičemž aktualizovaný Harmonogram se stane závazným jeho písemným odsouhlasením Zadavatelem.
- 4.6 Odsouhlasením aktualizovaného Harmonogramu Zadavatelem není jakkoliv dotčena odpovědnost Koncesionáře za případné prodlení, které bylo důvodem aktualizace Harmonogramu a které Koncesionář způsobil nesplněním svých povinností dle této Smlouvy.

5. SOUVISEJÍCÍ SMLOUVY

- 5.1 Zadavatel je povinen nejpozději do 6 měsíců ode dne obdržení písemného oznámení Koncesionáře o Dokončení hrubé stavby uzavřít s Koncesionářem Kupní smlouvu o koupi Zastavěného Pozemku, která tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy a dále Smlouvu o nájmu Nezastavěného Pozemku, která tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy. Položky, které jsou v těchto přílohách označeny k doplnění, budou Smluvními stranami vyplněny v návaznosti na Koncesionářem vypracovanou Dokumentaci, konkrétně zejm. geometrický plán dle odst. 3.3 této Smlouvy. Kupní smlouva musí vyjma položek označených k doplnění svým zněním odpovídat Příloze č. 4 této Smlouvy a Smlouva o nájmu Nezastavěného Pozemku musí vyjma položek označených k doplnění svým zněním odpovídat Příloze č. 5 této Smlouvy.
- 5.2 Zadavatel je povinen nejpozději do 2 měsíců ode dne obdržení písemného oznámení Koncesionáře o vydání kolaudačního rozhodnutí dle odst. 4.3.4. této Smlouvy uzavřít s Koncesionářem Smlouvu o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku, která tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy. Položky, které jsou v těchto přílohách označeny k doplnění, budou Smluvními stranami vyplněny v návaznosti na Koncesionářem vypracovanou Dokumentaci, konkrétně zejm. geometrický plán dle odst. 3.3 této Smlouvy a dále na základě dohody Smluvních stran. Smlouva o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku musí vyjma položek označených k doplnění svým zněním odpovídat Příloze č. 6 této Smlouvy.

6. DALŠÍ POVINNOSTI KONCESIONÁŘE

- 6.1 V případě, že Koncesionář v průběhu provádění Díla dle této Smlouvy zjistí jakékoli chyby, vady, rozpory a/nebo neúplné popisy prací a/nebo výkonů, jakož i jiné nedostatky v Zadání, které nemohl zjistit v případě řádného postupu pro seznámení se se Zadáním před uzavřením této Smlouvy, je povinen o takové skutečnosti

bezodkladně písemně informovat Zadavatele, a to před použitím jakékoli chybné, vadné nebo rozporné části Zadání.

Realizační tým

- 6.2 Koncesionář je povinen provádět klíčové činnosti dle této Smlouvy pomocí členů realizačního týmu, kterými prokazoval svoji kvalifikaci v Koncesním řízení. Členové realizačního týmu jsou uvedeni v Příloze č. 3 této Smlouvy. Toto ujednání nevylučuje, aby bylo při realizaci Díla využito i jiných osob. Koncesionář je oprávněn vyměnit každého z členů realizačního týmu za osobu, která splňuje minimálně požadavky na danou roli dle zadávací dokumentace Koncesního řízení, a to po předchozím souhlasu Zadavatele. Zamýšlenou změnu v realizačním týmu je Koncesionář povinen s dostatečným předstihem písemně oznámit Zadavateli a v případě, že si to Zadavatel vyžádá, předložit mu doklady prokazující kvalifikaci nového člena realizačního týmu nejméně v rozsahu požadovaném zadávací dokumentací Koncesního řízení. Zadavatel může změnu v realizačním týmu odmítnout pouze v odůvodněných případech, zejména tehdy, nesplňuje-li nový člen realizačního týmu kvalifikaci požadovanou pro jeho roli.

Finanční vykazování v průběhu provádění Díla

- 6.3 Koncesionář je povinen v průběhu provádění Díla až do okamžiku Dokončení hrubé stavby průběžně vykazovat hodnotu Díla za účelem účetní evidence zhodnocování majetku Zadavatele, a to dle níže uvedených pravidel. Tím není dotčen vlastnický režim Díla stanovený touto Smlouvou a Souvisejícími smlouvami.
- 6.4 Koncesionář předá nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce Zástupci Zadavatele svůj odhad hodnoty Díla, která byla dle názoru Koncesionáře dosažena k poslednímu dni předchozího kalendářního měsíce.

Poddodavatelé

- 6.5 Koncesionář je povinen na žádost Zadavatele předložit seznam kopií všech uzavřených smluv nebo objednávek s poddodavateli, na jejichž základě poskytují poddodavatelé Koncesionáře poddodávky, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 10 dnů, po obdržení písemné žádosti Zadavatele.
- 6.6 Koncesionář je povinen na žádost Zadavatele předložit, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 10 dnů, kopii jakékoliv z poddodavatelských smluv dle odst. 6.5 této Smlouvy k nahlédnutí. Koncesionář je současně povinen poddodavatelské smlouvy dle odst. 6.5 této Smlouvy uzavírat tak, tj. s takovým obsahem, aby předložení Zadavateli umožňovaly. Kopie poddodavatelské smlouvy nebude Zadavateli předkládána v části týkající se smluvní ceny.

7. SOUČINNOST ZADAVATELE

- 7.1 Zadavatel poskytne Koncesionáři veškerou součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 7.2 Zadavatel se zavazuje, že vyvine veškeré rozumně požadovatelné úsilí, aby zajistil případně potřebné souhlasy či povolení ze strany HMP v souvislosti se Záměrem.

- 7.3 Zadavatel se zdrží úmyslného vytváření jakýchkoliv překážek pro plnění této Smlouvy Koncesionářem.
- 7.4 Je-li potřebné, aby pro plnění některých povinností Koncesionáře z této Smlouvy poskytl Zadavatel Koncesionáři plnou moc, zavazuje se Zadavatel na řádně odůvodněnou písemnou žádost takovouto plnou moc bezodkladně poskytnout.
- 7.5 Součinnost sjednaná v tomto článku 7 Smlouvy se uplatní v rámci ostatních ujednání Smlouvy, pokud z takových ujednání nevyplývá výslovně absence povinnosti součinnosti či jiná úprava obsahu a rozsahu součinnosti, když v takovém případě mají přednost taková odlišná ujednání.

8. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB A PROVOZNÍ ČÁST KONCESE

- 8.1 Koncesionář se zavazuje užívat Objekt po dobu 30 let ode dne Uvedení do provozu dle odst. 4.3.5 této Smlouvy výlučně za účelem poskytování Služeb v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a Zadáním („**Koncesní doba**“). Pokud se Koncesionář dostane do prodlení s Uvedením do provozu, začíná Koncesní doba běžet okamžikem, kdy mělo být dosaženo milníku Uvedení do provozu dle odst. 4.3.5 této Smlouvy.

- 8.2 Koncesionáři nebudou poskytovány ze strany Zadavatele jakékoli služby nebo plnění v souvislosti s poskytováním Služeb.

Rezervovaná kapacita

- 8.3 Zadavateli po celou dobu trvání Koncesní doby náleží Rezervovaná kapacita v rozsahu dle Nabídky Koncesionáře.
- 8.4 Výběr osob, beneficentů Služeb, pro lůžka v rámci Rezervované kapacity je ve výlučné gesci Zadavatele, který je za výběr jednotlivých zájemců odpovědný. Koncesionář má právo na včasné informování o způsobu a aktuálním stavu obsazování Rezervované kapacity ze strany Zadavatele.
- 8.5 Koncesionář se zavazuje poskytnout Zadavateli pro potřeby výkonu jeho práva na rozhodování o obsazení Rezervované kapacity veškerou nezbytnou součinnost.
- 8.6 Koncesionář je povinen písemně informovat Zadavatele o každém jednotlivém lůžku v rámci Rezervované kapacity, které není aktuálně obsazené, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 dnů od jeho uvolnění.
- 8.7 Zadavatel po provedení výběru osoby pro obsazení daného lůžka v rámci Rezervované kapacity tuto volbu písemně oznámí Koncesionáři, který je povinen Zadavatelem vybranou osobu bez zbytečného odkladu přijmout k poskytování Služeb v Objektu. Nerozhodne-li Zadavatel o obsazení daného lůžka v rámci Rezervované kapacity do 1 měsíce ode dne písemného oznámení dle odst. 8.6. této Smlouvy, je dané lůžko oprávněn obsadit Koncesionář a v rámci zachování Rezervované kapacity oznámit Zadavateli uvolnění dalšího lůžka v Objektu.
- 8.8 Právo Zadavatele rozhodovat o obsazení Rezervované kapacity nezahrnuje žádné další aspekty poskytování Služeb. Zadavatel se tedy nijak nepodílí na úhradě Služeb poskytnutých osobám v rámci Rezervované kapacity ani na žádném dalším rozhodovacím procesu, který s poskytováním Služeb souvisí. Osobám o jejichž

umístění v rámci Rezervované kapacity Zadavatel rozhodl tak náleží v zásadě stejné zacházení jako osobám o jejichž přijetí k poskytování Služeb rozhodl Koncesionář.

9. FINANCOVÁNÍ A NÁKLADY KONCESIONÁŘE

- 9.1 Koncesionář si nese vlastní náklady v souvislosti s realizací Záměru, tedy zejm. v souvislosti s výstavbou a provozováním Objektu.
- 9.2 Zadavatel neodpovídá za jakékoliv závazky, povinnosti a dluhy Koncesionáře vůči třetím osobám spojené se zajišťováním úhrady nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním Koncesionáře dle této Smlouvy, přičemž Zadavatel nepřevzme jakýkoli dluh ani nepřistoupí k jakémukoliv dluhu Koncesionáře, nezajistí ani neутvrdí jakýkoli dluh Koncesionáře ani neposkytne jakýkoli svůj majetek (či majetek v jeho správě) jako zástavu či jinou jistotu.
- 9.3 Koncesionář nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele zatížit majetek Zadavatele, včetně Stavby a Pozemku po dobu existence vlastnického práva Zadavatele k nim, jakýmikoliv dluhy ani právy třetích osob, zejm. zástavním právem, jistotou, zajišťovacím převodem práva atd.
- 9.4 Koncesionář se zavazuje zajistit si svým jménem, na svoji odpovědnost a náklady financování veškerých svých závazků z této Smlouvy.

10. SMLUVNÍ POKUTY

- 10.1 V případě prodlení Koncesionáře se kterýmkoliv z Milníků přesahujícího 6 měsíců je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše však v celkové výši 30.000.000 Kč.
- 10.2 V případě porušení povinnosti Koncesionáře provozovat Objekt po Koncesní dobu výlučně za účelem poskytování Služeb ve smyslu odst. 2.7.2 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč za každé takové porušení.
- 10.3 V případě porušení povinnosti Koncesionáře předložit Zadavateli seznam poddodavatelských smluv způsobem a ve lhůtě dle odst. 6.5 této Smlouvy nebo v případě porušení povinnosti Koncesionáře předložit Zadavateli kopie poddodavatelských smluv způsobem a ve lhůtě dle odst. 6.6 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé takové porušení.
- 10.4 V případě porušení povinnosti Koncesionáře uzavřít a udržovat pojištění v souladu s odst. 13.2 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý započatý den, po který Koncesionář nemá uzavřeno příslušné pojištění, nejvýše však v celkové výši 10.000.000 Kč.
- 10.5 V případě porušení povinností souvisejících se závazkem Koncesionáře poskytovat Zadavateli Rezervovanou kapacitu dle odst. 8.3 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každé takové porušení. Porušením povinnosti Koncesionáře poskytovat Zadavateli Rezervovanou kapacitu se rozumí především, nikoliv však výlučně, obsazení lůžka v rámci Rezervované kapacity v rozporu s pravidly dle odst. 8.7 této Smlouvy.

11. VYŠŠÍ MOC

- 11.1 Žádné Smluvní straně nevzniknou žádné nároky proti druhé Smluvní straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku události vyšší moci, kterou se rozumí mimořádná, nepředvídatelná a neodvratitelná událost, která je nezávislá na vůli Smluvních stran a která brání plnění povinností dle této Smlouvy, zejm. přírodní katastrofa, válka, ozbrojený konflikt, teroristický útok, epidemie, embargo, nezákonný zásah orgánu veřejné moci nebo jiné opatření, které má za následek znemožnění nebo podstatné ztížení plnění této Smlouvy, a která brání této Smluvní straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy.
- 11.2 O vzniku události vyšší moci dle tohoto článku 11 Smlouvy je dotčená Smluvní strana povinna informovat druhou Smluvní stranu bez zbytečného odkladu. Současně musí dotčená Smluvní strana sdělit podrobnosti týkající se oznamované události vyšší moci, včetně důkazu o jejích účincích na povinnosti dotčené Smluvní strany, a upozornit na jakoukoliv činnost, která by mohla zmírnit následky této události vyšší moci.
- 11.3 Bez zbytečného odkladu po oznámení podle předchozího odstavce musí Smluvní strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků události vyšší moci a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.
- 11.4 Pokud Smluvní strany nedospějí k dohodě podle předchozího odstavce ani ve lhůtě 1 roku od počátku působení události vyšší moci a tato událost vyšší moci stále trvá nebo nebyly odstraněny její následky a v důsledku toho nemůže dotčená Smluvní strana plnit povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze Smluvních stran ukončit tuto Smlouvu podle čl. 15 této Smlouvy.
- 11.5 Strany jsou povinny po celou dobu po vzniku události vyšší moci vyvíjet úsilí, které od nich lze rozumně očekávat, k odvrácení nebo zmírnění následků události vyšší moci a Koncesionář je povinen po celou dobu, po kterou událost vyšší moci působí, činit kroky v souladu se zavedenou odbornou praxí, aby předešel nebo minimalizoval její následky.
- 11.6 Dotčená Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu, že:
- 11.6.1 zjistila jakoukoliv další informaci vztahující se k události vyšší moci a sdělit jí podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící; a/nebo
 - 11.6.2 událost vyšší moci skončila či přestala ovlivňovat plnění povinností ze Smlouvy dotčenou Smluvní stranou. Po obdržení tohoto oznámení druhou Smluvní stranou tato Smlouva pokračuje za podmínek tak, jak existovaly bezprostředně před vznikem události vyšší moci.

12. NÁHRADA ÚJMY

- 12.1 Každá ze Smluvních stran odpovídá za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této Smlouvy. Koncesionář plně odpovídá za plnění Smlouvy rovněž

v případě, že příslušnou část plnění této Smlouvy poskytuje prostřednictvím poddodavatele.

12.2 Obě Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci škod vzniklých.

12.3 Koncesionář se zavazuje nahradit Zadavateli rovněž:

12.3.1 újmu, která vznikne v důsledku nároku na náhradu újmy na majetku, životě, zdraví či přirozených právech jakékoliv třetí osoby, který tato osoba vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Stavbou, Pozemkem nebo Objektem;

12.3.2 újmu, která vznikne v důsledku povinnosti Zadavatele uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti se Stavbou, Pozemkem nebo Objektem, s výjimkou případů, kdy byla újma způsobena úmyslným jednáním Zadavatele nebo porušením povinností Zadavatele vyplývajících z této Smlouvy, a v rozsahu, v jakém byla tato újma takto způsobena.

12.4 Koncesionář je povinen k náhradě újmy vzniklé Zadavateli v plném rozsahu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

13. POJIŠTĚNÍ

13.1 Koncesionář je povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována právními předpisy.

13.2 Koncesionář dále na vlastní náklady uzavře

13.2.1 pojištění škody na Díle s minimálním limitem pojistného plnění na jednu pojistnou událost ve výši alespoň 50.000.000 Kč a celkovým pojistným limitem ve výši 150.000.000 Kč. Koncesionář je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu provádění Díla až do Dokončení hrubé stavby;

13.2.2 pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou Zadavateli nebo třetím osobám v rámci provozování Objektu, s minimálním limitem pojistného plnění na jednu pojistnou událost 7 500 000 Kč a celkovým pojistným limitem ve výši 75 000 000 Kč. Koncesionář je povinen toto pojištění udržovat po dobu poskytování Služeb v rámci Koncesní doby, tj. ode dne Uvedení do provozu do konce Koncesní doby;

a je povinen řádně platit pojistné, jakož i plnit všechny další povinnosti z těchto pojistných vztahů vyplývajících.

13.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že skutečnost, zda Koncesionář je či není povinen uzavřít podle této Smlouvy pojištění určitého rizika, nemá vliv na to, kdo má nést finanční důsledky takového rizika.

13.4 Koncesionář není oprávněn vznést proti Zadavateli nebo osobám na straně Zadavatele v souvislosti s touto Smlouvou jakýkoliv nárok na náhradu újmy, pokud je možné takový nárok uplatnit z pojištění, které má povinnost na základě této Smlouvy uzavřít.

13.5 Žádná ze Smluvních stran se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, jehož následkem by neměl pojistitel povinnost poskytnout pojistné plnění v celé výši či by měl Koncesionář nebo Zadavatel povinnost pojistné plnění, byť jen zčásti, vrátit.

13.6 Koncesionář není povinen mít uzavřené pojištění proti nepojistitelným rizikům.

14. KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN

14.1 **Není-li ve Smlouvě stanoveno jinak, vzájemná komunikace Smluvních stran, zejména jakákoliv oznámení či sdělení vyžadovaná Smlouvou, budou činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na níže uvedené adresy výlučně: (i) osobním doručením; (ii) zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence; (iii) zasláním kurýrní službou (iv) nebo zasláním prostřednictvím elektronické pošty (email). Oznámení nebo sdělení učiněné výše uvedeným způsobem bude považováno za řádně doručené příslušné Smluvní straně okamžikem:**

14.1.1 v případě osobního doručení převzetí oznámení nebo sdělení;

14.1.2 v případě doručení prostřednictvím držitele poštovní licence převzetím oznámení nebo sdělení Smluvní stranou nebo, pokud Smluvní strana písemnost nepřevzme: (a) uplynutím třetího pracovního dne po dni uložení písemnosti na poště; nebo (b) dnem, kdy Smluvní strana převzetí odmítla;

14.1.3 v případě doručení kurýrní službou převzetím oznámení nebo sdělení nebo, pokud Smluvní strana písemnost odmítla převzít, tímto dnem;

14.1.4 v případě doručení prostřednictvím elektronické pošty (email) dnem následujícím po dni odeslání emailu jeho adresátovi, ledaže adresát emailu jeho doručení potvrdí dříve, a to buď automatickým potvrzením o doručení anebo dřívější odpovědí na obdržený email.

14.2 Doručovací adresou Zadavatele je:

adresa: Bratři Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9

k rukám: starosty městské části Praha 14

email:

14.3 Doručovací adresou Koncesionáře je:

adresa: U Šálkovny 1741/4, 147 00 Praha 4 – Braník

k rukám: Jakuba Erbena

email:

14.4 Smluvní strana oznámí bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně jakékoliv změny její doručovací adresy, a to způsobem dle tohoto článku Smlouvy.

14.5 Oznámení dle čl. 10 a 15 této Smlouvy nemohou být učiněna prostřednictvím elektronické pošty (email).

Komunikace ve věcech Rezervované kapacity

- 14.6 Ve věcech souvisejících s Rezervovanou kapacitou a jejím obsazováním Zadavatelem v souladu s čl. 8 této Smlouvy Smluvní strany využijí [sdíleného kanálu MS Teams, zřízeného Zadavatelem], přičemž za okamžik učinění oznámení ve smyslu odst. 8.6 a 8.7 této Smlouvy se považuje časový údaj uvedený u příslušné zprávy nebo příspěvku jako čas odeslání.

15. UKONČENÍ SMLOUVY

- 15.1 Smlouva může být vedle řádného uplynutí Koncesní doby předčasně ukončena pouze písemnou dohodou Smluvních stran nebo odstoupením od této Smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran z důvodů uvedených v této Smlouvě.
- 15.2 Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemným oznámením odstupující Smluvní strany řádně doručeným druhé Smluvní straně s uvedením důvodu, ze kterého se od Smlouvy odstupuje. Odstoupení nabude účinnosti dnem, kdy je oznámení o odstoupení příslušné Smluvní straně řádně doručeno.
- 15.3 Nároky Zadavatele z této Smlouvy či příslušných právních předpisů nejsou odstoupením od Smlouvy dotčeny.
- 15.4 Dojde-li k odstoupení od Smlouvy v průběhu provádění Stavby do okamžiku Dokončení hrubé stavby, je Koncesionář povinen zajistit staveniště a Stavbu tak, aby na Stavbě nebo jejích částech nedocházelo ke škodám a poté staveniště vyklidit. Následně je postupováno dle odst. 7.5 Smlouvy o zřízení práva stavby.

Odstoupení od Smlouvy ze strany Zadavatele

- 15.5 Zadavatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- 15.5.1 je Koncesionář v prodlení se kterýmkoliv Milníkem dle odst. 4.3 této Smlouvy po dobu delší než 12 měsíců;
 - 15.5.2 Koncesionář postoupí práva či závazky z této Smlouvy nebo postoupí tuto Smlouvu v rozporu s čl. 17 této Smlouvy;
 - 15.5.3 Koncesionář poruší svou povinnost provozovat Objekt výlučně za účelem poskytování Služeb ve smyslu odst. 2.7.2 této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v Zadavatelem písemně dodatečně stanovené lhůtě v délce nejméně 30 dnů;
 - 15.5.4 Koncesionář opakovaně, tj. více než jednou v období jednoho kalendářního roku poruší svůj závazek poskytovat Zadavateli Rezervovanou kapacitu dle odst. 8.3 této Smlouvy;
 - 15.5.5 Zadavatel zjistí, že se na Koncesionáře samotného či osoby ovládající Koncesionáře dopadají, přímo či zprostředkovaně, platná omezující opatření. Pokud taková omezující opatření dopadají na jakoukoli osobu, kterou Koncesionář používá k plnění Smlouvy, včetně poddodavatelů, je Koncesionář povinen o takové skutečnosti nejpozději následující pracovní den poté, co ji zjistí, informovat Zadavatele a do 14 dnů od výzvy Zadavatele je povinen zjednat nápravu a takovou osobu nahradit, přičemž pokud tak neučiní, je Zadavatel oprávněn od Smlouvy či její části odstoupit;

15.5.6 při naplnění podmínek odst. 11.4 této Smlouvy.

Odstoupení od Smlouvy ze strany Koncesionáře

15.6 Koncesionář je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:

15.6.1 Zadavatel prokazatelně úmyslně brání možnosti Koncesionáře plnit jeho povinnosti dle této Smlouvy, tj. realizovat Záměr, a to zejm. bezdůvodným neposkytnutím rozumně požadovatelné součinnosti Koncesionáři;

15.6.2 z důvodu na straně Zadavatele nedojde k uzavření Kupní smlouvy nebo Smlouvy o nájmu Nezastavěného Pozemku dle odst. 5.1 této Smlouvy;

15.6.3 z důvodu na straně Zadavatele nedojde ke zřízení práva stavby k Pozemku za podmínek Souvisejících smluv;

15.6.4 při naplnění podmínek odst. 11.4 této Smlouvy.

16. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

16.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

16.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv provede Zadavatel.

17. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

17.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy.

17.2 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě samostatně číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných za každou Smluvní stranu osobou nebo osobami oprávněnými jednat jejich jménem. Smluvní strany ve smyslu § 564 Občanského zákoníku výslovně vylučují provedení změn Smlouvy jiným způsobem.

17.3 Smluvní strany tímto dále prohlašují, že se v právním vztahu založeném touto Smlouvou nepřihlíží k obchodním zvyklostem.

17.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

17.5 Veškeré spory či nároky vzniklé z této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány u věcně a místně příslušného soudu České republiky.

17.6 Pokud by se kterékoliv ujednání této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ujednání této Smlouvy, nevyplyvají z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ujednání nahradit platným a vynutitelným ujednáním, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ujednání.

Přechod práv a povinností, postoupení Smlouvy a započtení

- 17.7 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevylučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
- 17.8 Koncesionář je oprávněn tuto Smlouvu postoupit na jím vybranou osobu, která je vlastněna výlučně Koncesionářem a která současně prokáže splnění požadavků zadávací dokumentace Koncesního řízení, a to s účinností nejdříve ode dne Uvedení do provozu. Zadavatel jakožto postoupená strana v případě splnění podmínek dle tohoto odstavce Smlouvy není oprávněn 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 dobytnosti pohledávek Zadavatele vůči Koncesionáři či jinému podstatnému ohrožení plnění povinností Koncesionáře vůči Zadavateli dle této Smlouvy.
- 17.9 Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nesmí Koncesionář bez písemného souhlasu Zadavatele postoupit žádné ze svých práv ani pohledávek podle této Smlouvy na jinou osobu.
- 17.10 Zadavatel je oprávněn postoupit jakákoliv nebo všechna práva a převést jakékoli povinnosti z této Smlouvy nebo její jakékoli části dle svého uvážení třetí straně. V takovém případě se Koncesionář zavazuje převod práva a závazků akceptovat a uzavřít o tomto převodu dodatek Smlouvy.
- 17.11 Koncesionář není bez písemného souhlasu Zadavatele oprávněn provést započtení jakékoli své pohledávky vůči Zadavateli, a to jak pohledávky vlastní, tak nabyté v důsledku postoupení.

Uveřejnění Smlouvy a souvisejících údajů

- 17.12 Smluvní strany souhlasí s tím, aby byla Smlouva včetně jejích příloh a všech jejích změn a případných dodatků uveřejněna způsobem dle příslušných právních předpisů upravujících zadávání veřejných zakázek a stejně tak, aby byly uveřejněny další skutečnosti a údaje vztahující se k této Smlouvě, které relevantní právní úprava pro zadávání veřejných zakázek vyžaduje.
- 17.13 Smluvní strany rovněž souhlasí s tím, aby byla Smlouva v rozsahu dle příslušných právních předpisů uveřejněna v registru smluv.
- 17.14 Koncesionář je povinen poskytovat Zadavateli včas veškeré údaje nezbytné pro plnění povinností Zadavatele uveřejňovat informace či dokumenty postupy stanovenými právními předpisy.

Schvalovací doložka

- 17.15 Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem městské části Praha 14 usnesením č. 042/ZMČ/2026 ze dne 25. 6. 2026 nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva.

Seznam příloh

- 17.16 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1: Zadání

Příloha č. 2: Nabídka Koncesionáře

Příloha č. 3: Seznam členů realizačního týmu

Příloha č. 4: Kupní smlouva

Příloha č. 5: Smlouva o nájmu Nezastavěného Pozemku

Příloha č. 6: Smlouva o dalším nájmu Nezastavěného Pozemku

17.17 Tato Smlouva je uzavřena ve 4 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po 2 vyhotoveních.

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

Podepsáno v Praze dne dle data
elektronického podpisu

Podepsáno v Praze dne dle data
elektronického podpisu

PŘÍLOHA Č. 1: ZADÁNÍ

1 NOVÉ ZAŘÍZENÍ POBYTOVÝCH SLUŽEB PRO SENIORY

Cílem tohoto projektu je využít dále identifikovaný pozemek pro výstavbu a provoz nového zařízení (zejména) pobytových služeb pro seniory. Zařízením se zde rozumí celý komplex možných sociálních a případně i zdravotních služeb, který může obsahovat služby od domova se zvláštním režimem, domova pro seniory, domova s pečovatelskou službou, byty pro seniory anebo zaměstnance zařízení, dále ambulantní sociální služby pro seniory, zázemí terénní služby anebo zdravotní ambulance. Mix, rozsah a komplex služeb může být předmětem dialogu s účastníky zadávacího řízení. Součástí výstavby nového zařízení je vybudování síťové a komunikační infrastruktury, která umožní celkovou zastavitelnost předmětných pozemků.

Cíle zadavatele v rámci tohoto projektu jsou:

- Získat pro obyvatele MČ Praha 14 novou kapacitu **pobytových služeb pro seniory**
- Využít zhruba polovinu disponibilního pozemku pro tento záměr (identifikace viz kapitola 3)
- V souvislosti se vznikem nového zařízení **nezapočítávat výdaje vlastního rozpočtu MČ Praha 14**

Obecným záměrem zadavatele je vybudovat ve své lokalitě systém péče o seniory v podobě zejména sociálních služeb lůžkové péče domova pro seniory a domova se zvláštním režimem, případně doplňkově rozšířený o byty pro seniory či byty pro personál zařízení. Cíle tohoto projektu by měly směřovat k naplnění tohoto záměru zadavatele.

2 Proveditelnost záměru

Představou Zadavatele je realizace záměru a definovaných cílů dosáhnout prostřednictvím koncesního vztahu se soukromým partnerem (Dodavatelem). Zadavatel Dodavateli na vymezeném pozemku zřídí právo stavby, tedy oprávnění zde v souladu s novým metropolitním plánem vybudovat infrastrukturu zejména pro seniory dle záměru Dodavatele.

Právo stavby bude platit na celou plochu vymezeného pozemku (6 990 m²) a bude poskytnuto jako právo úplatné. Stavební plat se bude platit od okamžiku nabytí právní moci povolení záměru stavby domova pro seniory nebo od uplynutí 1 roku od zřízení práva stavby v závislosti na tom, co nastane dříve. Právo stavby a povinnost hradit stavební plat zanikne k okamžiku dokončení hrubé stavby.

Roční výše stavebního platu bude fixní částkou, vypočtenou jako 5 % z hodnoty pozemku, tedy 5 % z nabízené kupní ceny za m² x celková plocha pozemku. Právo stavby bude ve prospěch Dodavatele zřízeno na dobu 8 let.

V okamžiku dokončení hrubé stavby, tj. ukončení práva stavby bude realizováno plánované rozdělení pozemku na část určenou pro realizaci záměru, kterou si vybraný Dodavatel koupí za svou nabídkovou cenu (tj. cenu z předběžné nabídky, či nabídky), a část, která zůstane ve svěřené správě Zadavatele. K okamžiku převodu vlastnického práva k části pozemku užitě pro realizaci záměru právo stavby zanikne. Od kupní ceny se odečte zaplacená část stavebního platu, která odpovídá části pozemku převáděného do vlastnictví Dodavatele. Tento zápočet v kupní ceně tak bude vypočten poměrně ze skutečně oddělené části pozemku. Zbývajících část uhrazeného stavebního platu náleží Zadavateli.

Tato zbývajících část pozemku, která zůstane ve svěřené správě Zadavatele, bude do doby pravomocné kolaudace pronajata Dodavateli za obvyklé nájemné. Bude-li úmyslem Dodavatele i po pravomocné kolaudaci využívat část pozemku, která zůstane ve svěřené

KONCESNÍ SMLOUVA – PŘÍLOHA Č. 1: ZADÁNÍ

správě Zadavatele, ať už jako celek, nebo jako určená část, předmětná část bude po dobu provozní části koncese pronajata Dodavateli za obvyklé nájemné.

V předběžné nabídce a nabídce Dodavatel vymezí část pozemku, kterou využije, a to jak pro samotnou stavbu domova pro seniory, tak pro případný nájem pro účely provozu domova pro seniory jako park, zahradu či zeleň.

Výměnou za poskytnutí práva stavby a možnosti si odkoupit část pozemku Zadavatel po Dodavateli požaduje, aby část vybudovaných kapacit a provozovaných služeb byla poskytována občanům MČ Praha 14, a to po celou koncesní dobu (dále jako „rezervovaná kapacita“). Tato rezervovaná kapacita bude představovat minimálně 10 % lůžkové kapacity zařízení, v absolutním vyjádření však minimálně 25 lůžek.

Pro vyloučení pochybností platí, že MČ Praha 14 nebude za klienty v rezervované kapacitě doplácet žádné prostředky.

3. Pozemek

K plánované výstavbě zařízení pobytových sociálních služeb je k dispozici pozemek parc. č. 2578/3, k. ú. Kyje, obec Praha o velikosti 6 990 m², který má zadavatel ve svěřené správě.

UMÍSTĚNÍ PARC. Č. 2578/3, K. Ú. KYJE



Zdroj: Katastr nemovitostí

Vlastnické právo: Hlavní město Praha

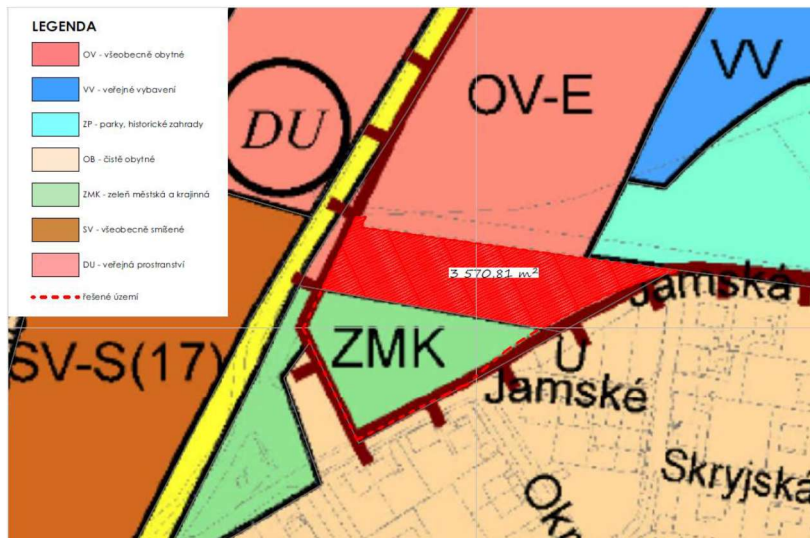
Svěřená správa: Městská část Praha 14

Výměra: 6 990 m²

Způsob využití: neplodná půda

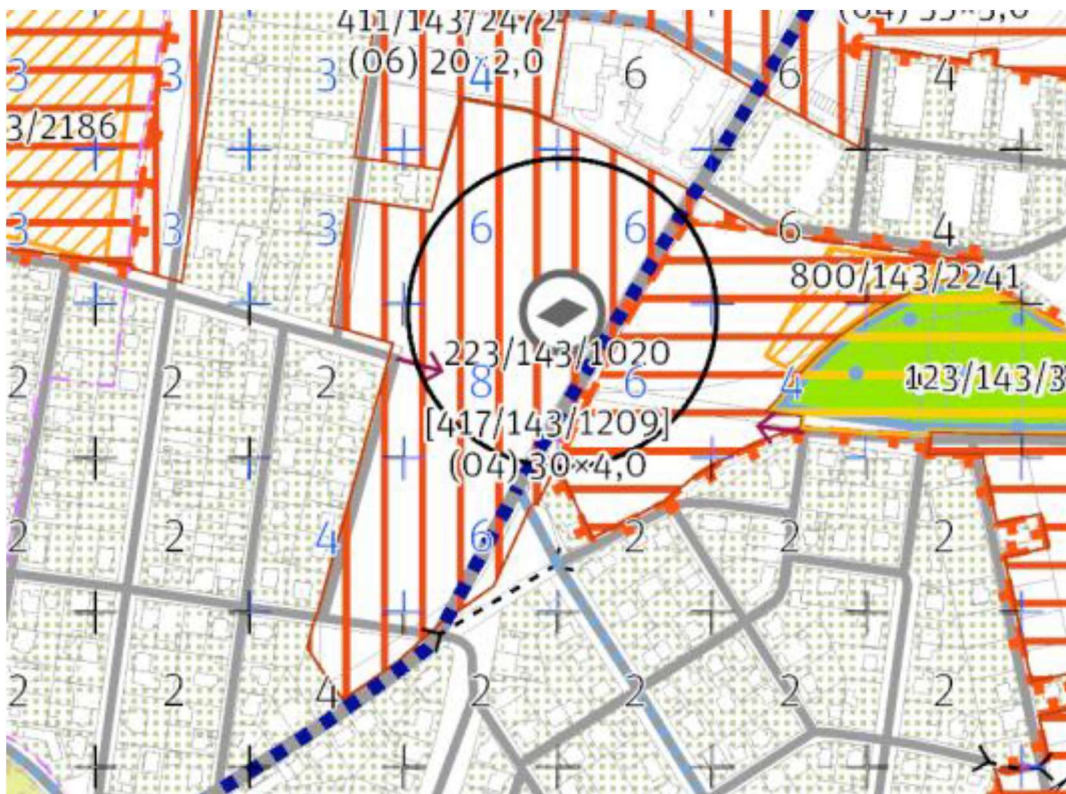
Využití dle ÚP HMP: zčásti do plochy „ZMK“ (zeleň městská a krajinná) a zčásti do plochy „OV-E“ (všeobecně obytné).

KONCESNÍ SMLOUVA – PŘÍLOHA Č. 1: ZADÁNÍ



Na pozemku není evidováno omezení vlastnického práva.

NOVÝ METROPOLITNÍ PLÁN



Skupina [T+R] ploch [417/143/1209]

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 60 %

Z_r : 30 %

V_z : 4,0

Pozemek dle metropolitního plánu představuje transformační/rozvojovou plochu označenou kódem „417/143/1209“.

Vzhledem k tomu, že disponibilní pozemek je poměrně velký pro realizaci domova pro seniory, plánuje zadavatel pro tento záměr vyčlenit maximálně 3 500 m² a zbytek pozemku si ponechat ve své správě. Konkrétní velikost potřebného pozemku pro realizaci záměru projektu budou ve svých nabídkách definovat sami dodavatelé, a to v rámci stanoveného předpokladu 3 500 m².

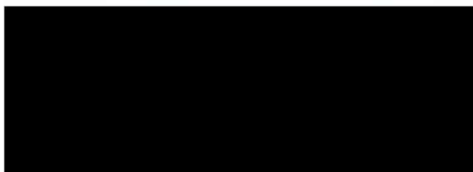
4. Minimální technické podmínky

Vznik alespoň 150 lůžek pro pobytové sociální služby pro seniory podle § 34 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, tj. domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem.

Krycí list předběžné nabídky

KRYCÍ LIST PŘEDBĚŽNÉ NABÍDKY			
Veřejná zakázka			
Název	„Domov pro seniory – koncese“		
Základní identifikační údaje			
Zadavatel:			
Název:	městská část Praha 14		
Sídlo:	Bratři Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9		
IČO:	002 31 312		
Dodavatel:			
Společnost ERBES Realitní/ProSeneo – Praha 14 se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10 tvořená společníky:			
Název:	ERBES Realitní V s.r.o.	Osoba oprávněná k zastupování:	Jakub Erben, jednatel
Sídlo podnikání:	Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10	Telefon:	
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	E-mail:	
IČO:	23647558	ID DS:	4qq4wid
Dodavatel:			
Název:	ProSeneo s.r.o.	Osoba oprávněná k zastupování:	Jakub Erben, na základě plné moci
Sídlo podnikání:	Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10	Telefon:	
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	E-mail:	
IČO:	05027489	ID DS:	txjuncg
Údaje relevantní pro hodnocení předběžných nabídek:			
Nabídková kupní cena za převod pozemku zadavateli za m ²	15.300,-		Kč bez DPH

Rezervovaná kapacita	50	lůžek
Celková lůžková kapacita:		
Celková lůžková kapacita	294	lůžek



Jakub Erben

PŘÍLOHA Č. 3: SEZNAM ČLENŮ REALIZAČNÍHO TÝMU

SEZNAM ČLENŮ REALIZAČNÍHO TÝMU

Pozice (role)	Jméno a příjmení
Projektový manažer	
Provozní manažer	

PŘÍLOHA Č. 4

KUPNÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY:

Obchodní jméno: Městská část Praha 14
se sídlem: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9
IČO: 002 31 312
DIČ CZ00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou

(„Prodávající“)

a

Společnost ERBES Realitní/ProSeneo – Praha 14

Obchodní jméno: ERBES Realitní V s.r.o.
se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23647558
zápis v OR: CZ23647558
Zastoupena: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 430682

Správce společnosti

Obchodní jméno: ProSeneo s.r.o.
se sídlem: Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
DIČ: CZ05027489
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 257230
zastoupená: Jakubem Erbenem, na základě plné moci

Společník společnosti

(„Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně „**Strany**“ nebo jednotlivě „**Strana**“)

dnešního dne uzavřely tuto kupní smlouvu („**Smlouva**“) v souladu s ustanovením § 2079 a násl. ve spojení s § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“).

Číslo smlouvy []

1. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 je výhradním vlastníkem pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3 267 m², katastrální území Kyje, obec Praha (okres Hlavní město Praha), zapsaného na listu vlastnictví č. 1686 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („**Nemovitost**“). Prodávající dále prohlašuje, že je mu svěřena správa Nemovitosti, a tedy je dle příslušných právních předpisů plně oprávněn vykonávat vlastnické právo k Nemovitosti.
- 1.2 Prodávající má zájem převést na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti, včetně jejích součástí a příslušenství a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k Nemovitosti, včetně všech jejích součástí a příslušenství, Nemovitost převzít a zaplatit za ni Prodávajícímu kupní cenu za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.3 Kupující má zájem Nemovitost využít k dokončení domova pro seniory, určeného k poskytování pobytových služeb dle § 34 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**Zařízení**“). Za účelem zajištění realizace Záměru zahájil Prodávající koncesní řízení na nadlimitní koncesi na stavební práce s názvem „Domov pro seniory – koncese“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2026-018215 („**Koncese**“), v rámci které uzavřel s Prodávajícím koncesní smlouvu ze dne [BUDE DOPLNĚNO] („**Koncesní smlouva**“).
- 1.4 Záměr k prodeji Nemovitosti dle této Smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce Prodávajícího dne 13. 4. 2026, poslední den zveřejnění byl den 28. 4. 2026. Prodej Nemovitosti a uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Prodávajícího svým usnesením č. 042/ZMČ/2026 ze dne 25. 6. 2026. Zveřejněný záměr spolu s výpisem z usnesení tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Nemovitost Kupujícímu a zavazuje se, že mu umožní nabýt vlastnické právo k Nemovitosti, včetně všech součástí a příslušenství (a včetně případných inženýrských sítí ve vlastnictví Prodávajícího nacházejících se pod Nemovitostí) a veškerých k ní příslušejících práv a povinností. Kupující touto Smlouvou Nemovitost od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se Nemovitost od Prodávajícího převzít a zaplatit Prodávajícímu za ni včetně všech jejích součástí a příslušenství a k ní příslušejících práv a povinností Kupní cenu.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1 Kupní cena za Nemovitost činí částku **49 985 100 Kč** korun českých bez DPH („**Kupní cena**“).
- 3.2 Kupující uhradí Kupní cenu bezhotovostním bankovním převodem na účet Prodávajícího č. [BUDE DOPLNĚNO] vedený u [BUDE DOPLNĚNO] následovně:
[BUDE DOPLNĚNO].

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY STRAN

4.1 Prodávající prohlašuje, že:

- a) je dle příslušných právních předpisů plně oprávněn vykonávat vlastnické právo k Nemovitosti;
- b) je bez jakéhokoliv omezení oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z této Smlouvy vyplývající a učinit veškerá právní jednání a úkony předpokládané touto Smlouvou;
- c) uzavřením této Smlouvy neporuší žádnou svou zákonnou či smluvní povinnost, rozhodnutí orgánu veřejné moci a samosprávy ani právo třetí osoby;
- d) není v platební neschopnosti, úpadku, hrozícím úpadku či předlužení nebo jinak insolventní a žádné insolvenční řízení proti ní nebylo iniciováno, ani zahájení takového řízení nehrozí;
- e) nemá žádné finanční závazky nebo daňové nedoplatky, zejména na daních, pojistném na sociální zabezpečení a zdravotním pojištění, které by mohly vést ke vzniku zástavního práva, jiného zatížení nebo vydání exekučního příkazu ve vztahu k Nemovitosti;
- f) Nemovitost nemá ke dni uzavření této Smlouvy právní vady, zejména není zatížena žádnými závazky, zástavním právem, zákazem zcizení či zatížení, právem stavby, věcným břemenem, předkupním právem, výhradou vlastnického práva, výhradou zpětné koupě, výhradou zpětného prodeje, ujednáním o koupi na zkoušku, výhradou práva lepšího kupce, právem ze smlouvy o budoucí smlouvě, nájemním právem či pachtovním právem (či jiným obdobným užívacím právem) či jinými právy ve prospěch třetí osoby nebo jinými omezeními, s výjimkou zatížení, jež jsou ke dni uzavření této Smlouvy řádně zapsána v katastru nemovitostí;
- g) nebyly vůči Nemovitosti vzneseny v minulosti žádné restituční ani jiné nároky ze strany jakýchkoli třetích osob, ani Prodávajícímu není známo, že by vznesení takových nároků hrozilo;
- h) Nemovitost není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkonu soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí.

4.2 Prodávající se zavazuje zajistit platnost a pravdivost prohlášení uvedených v článku 4.1 této Smlouvy po celou dobu od uzavření této Smlouvy do okamžiku zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí.

4.3 Prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva Kupující k Nemovitosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího nezcizí Nemovitost třetí osobě, nezatíží ji věcným či závazkovým právem, nezřídí k ní jakákoli práva ve prospěch třetí osoby, ani neučiní jakéhokoliv jednání, kterým by se k takové dispozici s Nemovitostí v budoucnu zavázal.

4.4 Kupující prohlašuje a potvrzuje, že užívá Nemovitost na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne [BUDE DOPLNĚNO], a je tedy důkladně seznámen s faktickým i právním stavem Nemovitosti, a v tomto stavu Nemovitost kupuje.

4.5 Kupující dále prohlašuje, že:

- a) je bez jakéhokoli omezení oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z této Smlouvy vyplývající a učinit veškerá právní jednání a úkony předpokládané touto Smlouvou;
- b) uzavřením této Smlouvy neporuší žádnou svou zákonnou či smluvní povinnost, rozhodnutí orgánu veřejné moci a samosprávy ani právo třetí osoby;
- c) k nabytí Nemovitosti a učinění všech právních jednání předpokládaných touto Smlouvou byly splněny všechny podmínky vyplývající z právních předpisů a interních pravidel činnosti Kupujícího, zejména byly platně uděleny všechny souhlasy orgánů Kupujícího;
- d) není v platební neschopnosti, úpadku, hrozícím úpadku či předlužení nebo jinak insolventní a žádné insolvenční řízení proti ní nebylo iniciováno, ani zahájení takového řízení nehrozí;
- e) nemá žádné finanční závazky nebo daňové nedoplatky, zejména na daních, pojistném na sociální zabezpečení a zdravotním pojištění, které by mohly vést ke vzniku zástavního práva, jiného zatížení nebo vydání exekučního příkazu ve vztahu k Nemovitosti;
- f) disponuje dostatečnými prostředky k úhradě Kupní ceny;
- g) mu jsou známy všechny podstatné okolnosti týkající se Nemovitosti, že si stav Nemovitosti důkladně prověřil, a že mu Prodávající ohledně Nemovitosti řádně a včas poskytl všechny potřebné informace o ní.

4.6 Prodávající se zavazuje zajistit platnost a pravdivost prohlášení uvedených v článku 4.5 této Smlouvy po celou dobu od uzavření této Smlouvy do okamžiku zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí.

5. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 5.1 Společně s touto Smlouvou Strany podepsaly návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí („**Návrh na vklad**“). Návrh na vklad společně s jedním vyhotovením této Smlouvy opatřeným úředně ověřenými podpisy Stran bude předán Prodávajícímu, který zajistí jejich podání k příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 14 pracovních dnů ode dne připsání celé částky Kupní ceny na účet Prodávající.
- 5.2 Vlastnické právo k Nemovitosti Kupující nabývá vkladem do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku, kdy Návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.3 Strany se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění závad či doplnění příloh Návrhu na vklad, že tyto ve stanovené lhůtě odstraní a přílohy doplní. Bude-li přes úsilí Stran řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí pravomocně zastaveno, nebo příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí, ujednávají tímto Strany výslovně, že do třiceti (30) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení nebo o zamítnutí vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí, uzavřou ohledně Nemovitostí novou kupní smlouvu za shodnou

kupní cenu a shodných podmínek uvedených v této Smlouvě, jejíž znění bude plně odpovídat znění této Smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny vady a nedostatky, a ve které budou odstraněny všechny vytčené vady a nedostatky („**Nová smlouva**“). Strany podle Nové smlouvy předloží nový návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení řízení. Ustanovení tohoto článku 5.3 je oddělitelné od ostatních ujednání této Smlouvy a má povahu smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku. Každá Strana je oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření Nové smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení výzvy.

- 5.4 Správní poplatek související s řízením o vkladu vlastnického práva k Nemovitosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Kupující.

6. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI

- 6.1 Vzhledem k tomu, že Kupující ke dni uzavření této Smlouvy Nemovitost dlouhodobě užívá, považuje se Nemovitost formálně za předanou Kupujícímu ke dni povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.

7. UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ

- 7.1 V případě, že Kupující bude v prodlení s kteroukoliv platbou vůči Prodávajícímu, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 7.2 Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího k jejímu zaplacení. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Prodávajícího práva domáhat se náhrady škody v plné výši vedle smluvní pokuty.

8. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

- 8.1 Smluvní strany ve smyslu § 2135 a násl. Občanského zákoníku sjednávají výhradu zpětné koupě, jejíž uplatnění Prodávajícím je podmíněno porušením povinnosti Kupujícího dle odst. 15.5.3 nebo odst. 15.5.4 Koncesní smlouvy. Prodávající není oprávněn výhradu zpětné koupě uplatnit, nedojde-li k ukončení koncesní smlouvy odstoupením Prodávajícího.
- 8.2 V případě uplatnění výhrady zpětné koupě Prodávajícím je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Nemovitost za podmínek této Smlouvy přiměřeně a Prodávající je povinen vrátit Kupujícímu Kupní cenu v původní uhrazené výši.
- 8.3 Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu 30 let od uzavření Koncesní smlouvy.

9. ODSTOUPENÍ

- 9.1 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Kupující bude v prodlení s úhradou Kupní ceny nebo její částí po dobu více než 14 dní ode dne uplynutí lhůty stanovené v písemné výzvě Prodávajícího doručené Kupujícímu.

- 9.2 Odstoupení od této smlouvy je účinné dnem doručení jeho písemného vyhotovení druhé Straně. V listině o odstoupení je odstupující Strana povinna uvést, pro který z důvodů uvedených výše od této Smlouvy odstupuje, a to s odkazem na konkrétní smluvní ujednání.
- 9.3 V případě zániku této Smlouvy odstoupením, dohodou nebo jiným způsobem se Strany zavazují vrátit si vzájemně poskytnutá plnění a vypořádat své vzájemné pohledávky a závazky.
- 9.4 Strany činí nepochybným, že ujednání této Smlouvy, která vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení Smlouvy, nejsou dotčena odstoupením, a že odstoupením nezanikají a trvají i nadále. Odstoupení od této Smlouvy se nedotýká případného nároku na náhradu škody nebo nároku na úhradu smluvní pokuty vzniklých z porušení této Smlouvy jakoukoli Stranou před jejím ukončením.

10. DORUČOVÁNÍ

- 10.1 Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení související touto Smlouvou bude v písemné formě doručeno osobně, doporučeným dopisem, kurýrem mezinárodně uznávané kurýrní společnosti nebo emailem na níže uvedené adresy nebo na nově oznámené adresy v souladu s článkem 10.3 této Smlouvy:

Prodávající

Adresa: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9

Email: [BUDE DOPLNĚNO]

K rukám: [BUDE DOPLNĚNO]

Kupující

Adresa: U Šálkovny 1741/4, 147 00 Praha 4 – Braník

Email: [REDACTED]

K rukám: Jakuba Erbena

- 10.2 Jakákoliv komunikace či doručení dokumentu Stranou druhé Straně podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní jsou účinné:
- a) jde-li o osobní doručení nebo doručení prostřednictvím kurýra, okamžikem doručení dokumentu adresované Straně nebo odmítnutí jeho převzetí takovou Stranou; nebo
 - b) jde-li o komunikaci doporučeným dopisem, okamžikem zanechání dopisu na příslušné adrese nebo 10 kalendářních dní po předání na poštu, s řádně vyplněnou adresou a zaplaceným poštovním; nebo
 - c) jde-li o komunikaci emailem, okamžikem potvrzení doručení emailu Stranou, které byla tato komunikace adresována.
- 10.3 Každá ze Stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně nebo emailem informovat druhou Stranu o změně svých kontaktních údajů. Změny těchto údajů nevyžadují uzavření dodatku této Smlouvy.

11. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 11.1 Tato Smlouva a její výklad se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.
- 11.2 Jakýkoli spor vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní bude řešen věcně a místně příslušným českým soudem.
- 11.3 Bude-li jakékoli ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
- 11.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
- 11.5 Pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.
- 11.6 Strany na sebe pro účely této Smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností.
- 11.7 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) shodných vyhotoveních, přičemž každé Straně náleží 1 (jedno) její vyhotovení. Jedno další vyhotovení s ověřenými podpisy Stran je určeno pro řízení u příslušného katastrálního úřadu a bude ihned po podpisu této Smlouvy předáno spolu s Návrhem na vklad Prodávajícímu.
- 11.8 Strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku. K ujednáním učiněným v jiné formě (byť jen o vedlejších ujednáních) se nepřihlíží.
- 11.9 Strany tímto prohlašují, že tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu a každá ze Stran měla možnost ovlivnit její obsah, obsahu této Smlouvy rozumí a nemá výhrady.

[podpisová strana následuje]

V _____ dne _____

V Praze dne 25. 5. 2026

Městská část Praha 14

Zástupce: Jiří Zajac, starosta

ERBES Realitní V s.r.o.

Zástupce: Jakub Erben, jednatel

V Praze dne 25. 5. 2026

ProSeneo s.r.o.

Zástupce: Jakub Erben, na základě plné
moci

PŘÍLOHA Č. 5

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

SMLUVNÍ STRANY:

Obchodní jméno: Městská část Praha 14
se sídlem: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9
IČO: 002 31 312
DIČ: CZ00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou

(„Pronajímatel“)

a

Společnost ERBES Realitní/ProSeneo – Praha 14

Obchodní jméno: ERBES Realitní V s.r.o.
se sídlem: Máťová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23647558
DIČ: CZ23647558
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 430682
zastoupená: Jakubem Erbenem, jednatelem
Správce společnosti

Obchodní jméno: ProSeneo s.r.o.
se sídlem: Máťová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
DIČ: CZ05027489
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 257230
zastoupená: Jakubem Erbenem, na základě plné moci
Společník společnosti

(„Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

dnešního dne uzavřely v souladu s § 2202 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“) tuto smlouvu o nájmu pozemku („Smlouva“)

PŘÍLOHA Č. 5

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

Číslo smlouvy []

1. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

- 1.1 Pronajímatel je dle příslušných právních předpisů plně oprávněn vykonávat vlastnické právo k pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], ostatní plocha, o výměře [BUDE DOPLNĚNO] m², katastrální území Kyje, obec Praha (okres Hlavní město Praha), zapsaného na listu vlastnictví č. 1686 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).
- 1.2 Nájemce je vlastníkem pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], zastavěná plocha a nádvoří, o výměře [BUDE DOPLNĚNO] m², katastrální území Kyje, obec Praha (okres Hlavní město Praha), zapsaného na listu vlastnictví č. [BUDE DOPLNĚNO] vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemek Nájemce**“), na kterém hodlá vybudovat domov pro seniory, určeného k poskytování pobytových služeb dle § 34 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**Zařízení**“). Za účelem zajištění vybudování Zařízení Pronajímatel zahájil koncesní řízení na nadlimitní koncesi na stavební práce s názvem „Domov pro seniory – koncese“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2026-018215 („**Koncese**“). V návaznosti na uvedené zadávací řízení byla uzavřena tato Smlouva i smlouva koncesní („**Koncesní smlouva**“).
- 1.3 Nájemce má zájem užívat Pozemek pro účely dokončení výstavby Zařízení a Pronajímatel má zájem mu takové užívání umožnit, proto Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.
- 1.4 Záměr k pronájmu Pozemku dle této Smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce Pronajímatele dne 13. 4. 2026 („**Záměr**“), poslední den zveřejnění byl den 28. 4. 2026. Pronájem Pozemku schválila Rada Pronajímatele svým usnesením č. 352/RMČ/2026 ze dne 18. 6. 2026 („**Usnesení**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Pozemek (včetně jeho součástí a příslušenství) k užívání, a Nájemce Pozemek k užívání přijímá a zavazuje se za něj hradit Pronajímateli Nájemné dle článku 4 této Smlouvy.
- 2.2 Účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Pozemku pro provedení všech nezbytných prací v souvislosti s výstavbou Zařízení a s provedením dokončovacích prací („**Účel nájmu**“).
- 2.3 Pronajímatel nebude Nájemci v souvislosti s nájmem Pozemku poskytovat Nájemci žádné služby, ani dodávky energií či služeb.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne nabytí vlastnického práva Nájemce k Pozemku Nájemce do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Zařízení („**Doba nájmu**“).

4. NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemce je povinen hradit za nájem Pozemku měsíční nájemné ve výši [BUDE DOPLNĚNO] Kč (slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) („Nájemné“). K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
- 4.2 Nájemce bude hradit Nájemné vždy [BUDE DOPLNĚNO].
- 4.3 Nájemné se zvyšuje každoročně o kladný přírůstek míry inflace vyjádřený přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem („ČSÚ“) za předchozí kalendářní rok. Úprava výše Nájemného je účinná od 1. ledna příslušného roku. Pronajímatel je povinen Nájemce o nové výši Nájemného písemně informovat nejpozději do [30] dnů od vyhlášení příslušného indexu ČSÚ („Oznámení“). Upravené Nájemné se stává základem pro výpočet úpravy Nájemného v následujícím roce. Rozdíl mezi dosavadní a novou výší Nájemného za období od 1. ledna příslušného roku do dne doručení Oznámení je Nájemce povinen uhradit spolu s Nájemným nejbližší splatným po doručení Oznámení.
- 4.4 Při prodlení s úhradou Nájemného či jeho části je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Nájemce je povinen a oprávněn:
- 5.1.1 užívat Pozemek řádně a pouze v souladu s ujednaným Účelem nájmu, pečovat o něj jako řádný hospodář, zejména udržovat Pozemek v takovém stavu, aby nedocházelo k jeho poškození, a chránit Pozemek před neoprávněnými zásahy třetích osob;
 - 5.1.2 provést na Pozemku úpravy za účelem uvedení do stavu vhodného k užívání k Účelu nájmu, tyto úpravy musí být předem písemně schváleny Pronajímatelem;
 - 5.1.3 udržovat Pozemek v čistém a technicky způsobilém stavu, včetně údržby zeleně na Pozemku a odklízení sněhu;
 - 5.1.4 hradit náklady spojené s užíváním Pozemku Nájemcem;
 - 5.1.5 oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu údržby Pozemku, kterou má provést Pronajímatel, škodu na Pozemku, popřípadě hrozbu škody, a jakékoliv neoprávněné zásahy třetích osob do Pozemku;
 - 5.1.6 strpět provedení udržovacích prací na Pozemku, k nimž je Pronajímatel povinen nebo oprávněn;
 - 5.1.7 umožnit Pronajímateli po předchozím písemném oznámení vstup na Pozemek za účelem kontroly jeho stavu a dodržování podmínek této Smlouvy.
- 5.2 Nájemce nesmí:

PŘÍLOHA Č. 5

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

- 5.2.1 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měnit způsob užívání Pozemku;
 - 5.2.2 při údržbě Pozemku používat látky, které by mohly způsobit ohrožení života a zdraví či kontaminaci Pozemku;
 - 5.2.3 bez předchozího písemného souhlasu umístit na Pozemek jakékoliv stavby nebo výrobky plnící funkci stavby; Smluvní strany se dohodly, že bude-li mít Nájemce v úmyslu umístit (realizovat) na Pozemku stavby nebo výrobky plnící funkci stavby, jejichž účelem bude budoucí užívání Pozemku coby zahrady a odpočinkového místa v souvislosti s provozem Zařízení pro jeho klienty a jejich návštěvy a k pořádání společenských, kulturních, sportovních a akcí pro klienty Zařízení či jejich návštěvy, jakož i k zajištění příjezdu a parkování pro návštěvníky a zaměstnance Zařízení, nebude Pronajímatel souhlas s jejich umístěním bezdůvodně odmítat. Smluvní strany se dohodnou na úpravě vlastnických práv k takovým stavbám nebo výrobkům plnícím funkci stavby.
 - 5.2.4 užívat Pozemek k uskladnění věcí, které nesouvisí s Účelem nájmu;
 - 5.2.5 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající ze Smlouvy na třetí osobu;
 - 5.2.6 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat pozemek do užívání třetí osobě; tím není dotčeno oprávnění Nájemce umožnit užívání Pozemku třetím osobám v rámci Účelu nájmu.
 - 5.3 Pronajímatel je povinen a oprávněn:
 - 5.3.1 umožnit Nájemci neomezený a ničím nerušený užívání Pozemku v souladu s touto Smlouvou po celou Dobu nájmu;
 - 5.3.2 vstupovat na Pozemek za účelem kontroly
 - 5.4 Pronajímatel nenese odpovědnost za žádné věci, které Nájemce na Pozemek umístí.
- 6. UKONČENÍ SMLOUVY A SANKCE**
- 6.1 Nájem dle této Smlouvy zaniká:
 - 6.1.1 uplynutím sjednané doby;
 - 6.1.2 dohodou Smluvních stran;
 - 6.1.3 výpovědí Pronajímatele;
 - 6.2 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z této Smlouvy. Hrubým porušením povinnosti Nájemce je zejména:
 - 6.2.1 prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho části více jak 30 dní; a
 - 6.2.2 porušení povinností Nájemce dle článku 5.1 anebo článku 5.2 této Smlouvy;

pokud toto porušení a jeho následky Nájemce neodstraní v dodatečné lhůtě ke splnění dané povinnosti v délce 10 pracovních dní ode dne doručení výzvy Pronajímatele.

7. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ POZEMKU

- 7.1 Pozemek bude Pronajímatelem předán Nájemci na základě písemného protokolu, a to k prvnímu dni Doby nájmu.
- 7.2 K poslednímu dni Doby nájmu je Nájemce povinen vrátit Pozemek Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Jakékoliv změny či úpravy na Pozemku je Nájemce povinen odstranit, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. O vrácení Pozemku zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
- 7.3 Nájemce nemá nárok na náhradu za případné zhodnocení pozemku provedeného bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se s Pronajímatelem výslovně dohodl jinak.
- 7.4 Pokud Nájemce nesplní povinnost dle článku 7.2 této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 Nájemného za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Pronajímatel je oprávněn, nikoliv však povinen, v takovém případě vstoupit na Pozemek a zajistit jeho vyklizení, přemístit věci, které se na Pozemku nachází na místo určené Pronajímatelem nebo je uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit Pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady, které Pronajímatel v souvislosti s vyklizením vynaloží.
- 7.5 Věci Nájemce přemístěné Pronajímatelem v rámci nuceného vyklizení dle předchozího odstavce bude Pronajímatel uchovávat po dobu nejvýše 3 měsíců. Pronajímatel o uskladnění věcí bez zbytečného odkladu Nájemce písemně vyrozumí a sdělí mu místo uskladnění. Nájemce je oprávněn si uskladněné věci v uvedené lhůtě vyzvednout, a to po předchozím uhrazení veškerých nákladů Pronajímatele dle článku 7.6 této Smlouvy.
- 7.6 Nepřevezme-li Nájemce věci ve stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn věci prodat a výtěžek z prodeje použít na úhradu pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, nebo věci zlikvidovat na náklady Nájemce, jde-li o věci, které nelze prodat nebo jejichž uskladnění by bylo nepřiměřeně nákladné. K tomuto Nájemce Pronajímatel výslovně zmocňuje. O provedení prodeje nebo likvidace věcí je Pronajímatel povinen Nájemce předem písemně informovat s přiměřenou lhůtou k vyzvednutí věcí.

8. DORUČOVÁNÍ

- 8.1 Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení související touto Smlouvou bude v písemné formě doručeno osobně, doporučeným dopisem, kurýrem mezinárodně uznávané kurýrní společnosti nebo emailem na níže uvedené adresy nebo na nově oznámené adresy v souladu s článkem 8.3 této Smlouvy:

Prodávající

PŘÍLOHA Č. 5

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

Adresa: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9

Email: [BUDE DOPLNĚNO]

K rukám: [BUDE DOPLNĚNO]

Kupující

Adresa: U Šálkovny 1741/4, 147 00 Praha 4 – Braník

Email: [REDAKCE]

K rukám: Jakuba Erbena

8.2 Jakákoliv komunikace či doručení dokumentu Smluvní stranou druhé Smluvní straně podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní jsou účinné:

8.2.1 jde-li o osobní doručení nebo doručení prostřednictvím kurýra, okamžikem doručení dokumentu adresované Smluvní straně nebo odmítnutí jeho převzetí takovou Smluvní stranou; nebo

8.2.2 jde-li o komunikaci doporučeným dopisem, okamžikem zanechání dopisu na příslušné adrese nebo 10 kalendářních dní po předání na poštu, s řádně vyplněnou adresou a zaplaceným poštovním; nebo

8.2.3 jde-li o komunikaci emailem, okamžikem potvrzení doručení emailu Smluvní stranou, které byla tato komunikace adresována.

8.3 Každá ze Smluvních stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně nebo emailem informovat druhou Smluvní stranu o změně svých kontaktních údajů. Změny těchto údajů nevyžadují uzavření dodatku této Smlouvy.

9. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

9.1 Právní vztahy v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí účinnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem a zákonem o hlavním městě Praha. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2208, 2210, 2220, 2227, 2229 až 2232 Občanského zákoníku na právní vztahy vyplývající z této Smlouvy.

9.2 Jakékoli oznámení, žádosti a další kontakty, jejichž provedení se předpokládá dle této Smlouvy, budou uskutečněny písemně a budou doručeny druhé straně osobně nebo doporučeným dopisem oproti potvrzení přijetí, nebo prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že adresát její doručení odmítne či jinak znemožní, a to k tomuto okamžiku.

9.3 Pronajímatel zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího uzavření.

9.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.

PŘÍLOHA Č. 5

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

9.5 Tato Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních v českém jazyce z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.

9.6 Tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

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

V _____ dne _____

V Praze dne 12. 6. 2026

Městská část Praha 14
Zástupce: Jiří Zajac, starosta

ERBES Realitní V s.r.o.
Zástupce: Jakub Erben, jednatel

V Praze dne 12. 6. 2026

ProSeneo s.r.o.
Zástupce: Jakub Erben, na základě plné moci

PŘÍLOHA Č. 6

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

SMLUVNÍ STRANY:

Obchodní jméno: Městská část Praha 14
se sídlem: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9
IČO: 002 31 312
DIČ: CZ00231312
zastoupená: Jiřím Zajacem, starostou

(„Pronajímatel“)

a

Společnost ERBES Realitní/ProSeneo – Praha 14

Obchodní jméno: ERBES Realitní V s.r.o.
se sídlem: Máťová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 23647558
DIČ: CZ23647558
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 430682
zastoupená: Jakubem Erbenem, jednatelem
Správce společnosti

Obchodní jméno: ProSeneo s.r.o.
se sídlem: Máťová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10
IČO: 05027489
DIČ: CZ05027489
zápis v OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 257230
zastoupená: Jakubem Erbenem, na základě plné moci
Společník společnosti

(„Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

dnešního dne uzavřely v souladu s § 2202 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tuto smlouvu o nájmu pozemku („**Smlouva**“)

PŘÍLOHA Č. 6

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

Číslo smlouvy []

1. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

- 1.1 Pronajímatel je dle příslušných právních předpisů plně oprávněn vykonávat vlastnické právo k pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], ostatní plocha, o výměře [BUDE DOPLNĚNO] m², katastrální území Kyje, obec Praha (okres Hlavní město Praha), zapsaného na listu vlastnictví č. 1686 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).
- 1.2 Nájemce je vlastníkem pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], zastavěná plocha a nádvoří, o výměře [BUDE DOPLNĚNO] m², katastrální území Kyje, obec Praha (okres Hlavní město Praha), zapsaného na listu vlastnictví č. [BUDE DOPLNĚNO] vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha („**Pozemek Nájemce**“), na kterém vybudoval domov pro seniory, určeného k poskytování pobytových služeb dle § 34 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**Zařízení**“). Za účelem zajištění výstavby Zařízení Pronajímatel zahájil koncesní řízení na nadlimitní koncesi na stavební práce s názvem „Domov pro seniory – koncese“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2026-018215 („**Koncese**“). V návaznosti na uvedené zadávací řízení byla uzavřena tato Smlouva i smlouva koncesní („**Koncesní smlouva**“).
- 1.3 Nájemce má zájem užívat Pozemek pro účely zvýšení komfortu klientů Zařízení, a Pronajímatel má zájem mu takové užívání umožnit, proto Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.
- 1.4 Záměr k pronájmu Pozemku dle této Smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce Pronajímatele dne 13. 4. 2026 („**Záměr**“), poslední den zveřejnění byl den 28. 4. 2026. Pronájem Pozemku schválila Rada Pronajímatele svým usnesením č. 352/RMČ/2026 ze dne 18. 6. 2026 („**Usnesení**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává část Pozemku vymezenou v příloze č. 1 této Smlouvy včetně všech součástí a příslušenství („**Předmět nájmu**“) k užívání, a Nájemce Předmět nájmu k užívání přijímá a zavazuje se za něj hradit Pronajímateli Nájemné dle článku 4 této Smlouvy.
- 2.2 Účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu coby zahrady a odpočinkového místa v souvislosti s provozem Zařízení pro jeho klienty a jejich návštěvy a k pořádání společenských, kulturních, sportovních a akcí pro klienty Zařízení či jejich návštěvy, jakož i k zajištění příjezdu a parkování pro návštěvníky a zaměstnance Zařízení („**Účel nájmu**“).
- 2.3 Pronajímatel nebude Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat Nájemci žádné služby, ani dodávky energií či služeb.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno trvalé užívání Zařízení, do konečného dne doby trvání Koncese („**Doba nájmu**“).

4. NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemce je povinen hradit za nájem Předmětu nájmu **měsíční** nájemné ve výši **[BUDE DOPLNĚNO]** Kč (slovy **[BUDE DOPLNĚNO]** korun českých) („**Nájemné**“). **K této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.**
- 4.2 Nájemce bude hradit Nájemné vždy **[BUDE DOPLNĚNO]**.
- 4.3 Nájemné se zvyšuje každoročně o kladný přírůstek míry inflace vyjádřený přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem („**ČSÚ**“) za předchozí kalendářní rok. Úprava výše Nájemného je účinná od 1. ledna příslušného roku. Pronajímatel je povinen Nájemce o nové výši Nájemného písemně informovat nejpozději do [30] dnů od vyhlášení příslušného indexu ČSÚ („**Oznámení**“). Upravené Nájemné se stává základem pro výpočet úpravy Nájemného v následujícím roce. Rozdíl mezi dosavadní a novou výší Nájemného za období od 1. ledna příslušného roku do dne doručení Oznámení je Nájemce povinen uhradit spolu s Nájemným nejbližší splatným po doručení Oznámení.
- 4.4 Při prodlení s úhradou Nájemného či jeho části je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Nájemce je povinen a oprávněn:
- 5.1.1 užívat Předmět nájmu řádně a pouze v souladu s ujednaným Účelem nájmu, pečovat o něj jako řádný hospodář, zejména udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby nedocházelo k jeho poškození, a chránit jej před neoprávněnými zásahy třetích osob;
 - 5.1.2 provést na Předmětu nájmu úpravy za účelem uvedení do stavu vhodného k užívání k Účelu nájmu, tyto úpravy musí být předem písemně schváleny Pronajímatelem;
 - 5.1.3 udržovat Předmět nájmu v čistém a technicky způsobilém stavu, včetně údržby zeleně a odklizení sněhu;
 - 5.1.4 hradit náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem, včetně nákladů na drobné opravy a běžnou údržbu;
 - 5.1.5 oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav či údržby na Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, škodu na Předmětu nájmu, popřípadě hrozbu škody, a jakékoliv neoprávněné zásahy třetích osob do Předmětu nájmu;

PŘÍLOHA Č. 6

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

- 5.1.6 strpět provedení oprav či udržovacích prací na Předmětu nájmu, k nimž je Pronajímatel povinen nebo oprávněn;
 - 5.1.7 umožnit Pronajímateli po předchozím písemném oznámení vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování podmínek této Smlouvy;
 - 5.2 Nájemce nesmí:
 - 5.2.1 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele měnit způsob užívání Předmětu nájmu;
 - 5.2.2 při údržbě Předmětu nájmu používat látky, které by mohly způsobit ohrožení života a zdraví či kontaminaci Předmětu nájmu;
 - 5.2.3 bez předchozího písemného souhlasu umístit na Předmět nájmu jakékoliv stavby nebo výrobky plnící funkci stavby; Smluvní strany se dohodly, že bude-li mít Nájemce v úmyslu umístit (realizovat) na Pozemku stavby nebo výrobky plnící funkci stavby, které odpovídají Účelu užívání, nebude Pronajímatel souhlas s jejich umístěním bezdůvodně odmítat. Smluvní strany se dohodnou na úpravě vlastnických práv k takovým stavbám nebo výrobkům plnícím funkci stavby;
 - 5.2.4 užívat Předmět nájmu k uskladnění věcí, které nesouvisí s Účelem nájmu;
 - 5.2.5 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající ze Smlouvy na třetí osobu;
 - 5.2.6 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě; tím není dotčeno oprávnění Nájemce umožnit užívání Předmětu nájmu třetím osobám v rámci Účelu užívání.
 - 5.3 Pronajímatel je povinen a oprávněn:
 - 5.3.1 umožnit Nájemci neomezené a ničím nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou po celou Dobu nájmu;
 - 5.3.2 vstupovat na Předmět nájmu za účelem kontroly
 - 5.4 Pronajímatel nenese odpovědnost za žádné věci, které Nájemce na Předmět nájmu umístí.
- 6. UKONČENÍ SMLOUVY A SANKCE**
- 6.1 Nájem dle této Smlouvy zaniká:
 - 6.1.1 uplynutím sjednané doby;
 - 6.1.2 dohodou Smluvních stran;
 - 6.1.3 výpovědí Pronajímatele;
 - 6.2 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z této Smlouvy. Hrubým porušením povinnosti Nájemce je zejména:

- 6.2.1 prodlení s úhradou Nájemného nebo jeho části více jak 30 dní; a
 - 6.2.2 porušení povinností Nájemce dle článku 5.1 anebo článku 5.2 této Smlouvy;
- pokud toto porušení a jeho následky Nájemce neodstraní v dodatečné lhůtě ke splnění dané povinnosti v délce 10 pracovních dní ode dne doručení výzvy Pronajímatele.

7. PŘEDKUPNÍ PRÁVO NÁJEMCE

- 7.1 Pronajímatel zřizuje ve prospěch Nájemce předkupní právo k Pozemku a Nájemce toto Předkupní právo přijímá. Předkupní právo zakládá povinnost Pronajímatele nabídnout Nájemci Pozemek ke koupi přednostně před jakoukoli třetí osobou, a to za podmínek uvedených v tomto článku.
- 7.2 Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí.
- 7.3 Bude-li chtít Pronajímatel Pozemek zcizit (zejména prodat, darovat, směnit nebo jinak převést vlastnické právo k Pozemku na třetí osobu), je povinen Nájemci Pozemek nabídnout ke koupi („**Nabídka**“). Nabídka musí být učiněna písemně a musí obsahovat alespoň: a) řádnou specifikaci Pozemku; výši kupní ceny, za niž Pronajímatel hodlá Pozemek zcizit třetí osobě, nebo za niž hodlá Pozemek prodat Nájemci („**Nabídková cena**“); c) podmínky a způsob úhrady Nabídkové ceny; stěžejní podmínky zamýšleného převodu; a e) lhůtu pro přijetí Nabídky Nájemcem.
- 7.4 Nájemce je oprávněn Nabídku přijmout ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího doručení („**Akceptační lhůta**“). Přijetí Nabídky musí být učiněno písemně a doručeno Pronajímateli nejpozději poslední den Akceptační lhůty. Nevyužije-li Nájemce Předkupní právo ve stanovené Akceptační lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Pozemek převést třetí osobě, avšak za podmínek, které nejsou pro třetí osobu výhodnější, než jaké byly obsaženy v Nabídce.
- 7.5 Přijme-li Nájemce Nabídku řádně a včas, jsou Smluvní strany povinny uzavřít kupní smlouvu na Pozemek za podmínek stanovených v Nabídce, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení přijetí Nabídky Pronajímateli.
- 7.6 Nájemce je povinen zaplatit Nabídkovou cenu způsobem a v termínech stanovených v Nabídce. Není-li způsob platby v Nabídce stanoven, je Nájemce povinen zaplatit Nabídkovou cenu jednorázově na bankovní účet Pronajímatele nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy.
- 7.7 Nepřijme-li Nájemce Nabídku ve stanovené Akceptační lhůtě, nebo odmítne-li ji výslovně, Předkupní právo zaniká a Pronajímatel je oprávněn Pozemek zcizit třetí osobě. Pokud k zcizení třetí osobě nedojde do 6 měsíců ode dne uplynutí Akceptační lhůty, Pronajímatel je povinen při případném dalším zamýšleném zcizení Pozemku opět dodržet nabídkovou povinnost dle článku 7.3 této Smlouvy.
- 7.8 Nabídková povinnost se vztahuje na veškeré formy úplatného i bezúplatného zcizení Pozemku, s výjimkou případ převodu Pozemku do vlastnictví právnické osoby

ovládané Pronajímatelem s tím, že v takovém případě závazky vyplývající z Předkupního práva přechází na tohoto nabyvatele.

7.9 Předkupní právo se zřizuje na Dobu nájmu.

7.10 Nájemce není oprávněn Předkupní právo převést na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Poruší-li Nájemce tento závazek, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku hodnoty Pozemku ke dni převodu určené znaleckým posudkem.

8. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1 Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán Nájemci na základě písemného protokolu, a to k prvnímu dni Doby nájmu.

8.2 K poslednímu dni Doby nájmu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Jakékoliv změny či úpravy na Předmětu nájmu je Nájemce povinen odstranit, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. O vrácení Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán předávací protokol.

8.3 Nájemce nemá nárok na náhradu za případné zhodnocení Předmět nájmu provedeného bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se s Pronajímatelem výslovně dohodl jinak.

8.4 Pokud Nájemce nesplní povinnost dle článku 8.2 této Smlouvy, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 Nájemného za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Pronajímatel je oprávněn, nikoliv však povinen, v takovém případě vstoupit na Předmět nájmu a zajistit jeho vyklizení, přemístit věci, které se na Předmětu nájmu nachází na místo určené Pronajímatelem nebo je uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit Pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady, které Pronajímatel v souvislosti s vyklizením vynaloží.

8.5 Věci Nájemce přemístěné Pronajímatelem v rámci nuceného vyklizení dle předchozího odstavce bude Pronajímatel uchovávat po dobu nejvýše 3 měsíců. Pronajímatel o uskladnění věcí bez zbytečného odkladu Nájemce písemně vyrozumí a sdělí mu místo uskladnění. Nájemce je oprávněn si uskladněné věci v uvedené lhůtě vyzvednout, a to po předchozím uhrazení veškerých nákladů Pronajímatele dle článku 8.6 této Smlouvy.

8.6 Nepřevezme-li Nájemce věci ve stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn věci prodat a výtěžek z prodeje použít na úhradu pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, nebo věci zlikvidovat na náklady Nájemce, jde-li o věci, které nelze prodat nebo jejichž uskladnění by bylo nepřiměřeně nákladné. K tomuto Nájemce Pronajímatel výslovně zmocňuje. O provedení prodeje nebo likvidace věcí je Pronajímatel povinen Nájemce předem písemně informovat s přiměřenou lhůtou k vyzvednutí věcí.

9. DORUČOVÁNÍ

- 9.1 Jakékoliv oznámení nebo jiné sdělení související touto Smlouvou bude v písemné formě doručeno osobně, doporučeným dopisem, kurýrem mezinárodně uznávané kurýrní společnosti nebo emailem na níže uvedené adresy nebo na nově oznámené adresy v souladu s článkem 9.3 této Smlouvy:

Prodávající

Adresa: Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9

Email: [BUDE DOPLNĚNO]

K rukám: [BUDE DOPLNĚNO]

Kupující

Adresa: U Šálkovny 1741/4, 147 00 Praha 4 – Braník

Email: [REDAKCE]

K rukám: Jakuba Erbena

- 9.2 Jakákoliv komunikace či doručení dokumentu Smluvní stranou druhé Straně podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní jsou účinné:

9.2.1 jde-li o osobní doručení nebo doručení prostřednictvím kurýra, okamžikem doručení dokumentu adresované Smluvní straně nebo odmítnutí jeho převzetí takovou Smluvní stranou; nebo

9.2.2 jde-li o komunikaci doporučeným dopisem, okamžikem zanechání dopisu na příslušné adrese nebo 10 kalendářních dní po předání na poštu, s řádně vyplněnou adresou a zaplaceným poštovním; nebo

9.2.3 jde-li o komunikaci emailem, okamžikem potvrzení doručení emailu Smluvní stranou, které byla tato komunikace adresována.

- 9.3 Každá ze Stran je povinna bez zbytečného odkladu písemně nebo emailem informovat druhou Smluvní stranu o změně svých kontaktních údajů. Změny těchto údajů nevyžadují uzavření dodatku této Smlouvy.

10. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1 Právní vztahy v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí účinnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem a zákonem o hlavním městě Praha. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2208, 2210, 2220, 2227, 2229 až 2232 Občanského zákoníku na právní vztahy vyplývající z této Smlouvy.
- 10.2 Jakékoli oznámení, žádosti a další kontakty, jejichž provedení se předpokládá dle této Smlouvy, budou uskutečněny písemně a budou doručeny druhé straně osobně nebo doporučeným dopisem oproti potvrzení přijetí, nebo prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenu i v případě, že adresát její doručení odmítne či jinak znemožní, a to k tomuto okamžiku.

PŘÍLOHA Č. 6

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

- 10.3 Pronajímatel zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího uzavření.
- 10.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
- 10.5 Tato Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních v českém jazyce z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.
- 10.6 Tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

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

V _____ dne _____

V Praze dne 12. 6. 2026

Městská část Praha 14
Zástupce: Jiří Zajac, starosta

ERBES Realitní V s.r.o.
Zástupce: Jakub Erben, jednatel

V Praze dne 12. 6. 2026

ProSeneo s.r.o.
Zástupce: Jakub Erben, na základě plné moci

PŘÍLOHA Č. 6

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

PŘÍLOHA Č. 1 – SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

PLNÁ MOC

ProSeneo s.r.o.

se sídlem Mátová 401/26, Křeslice, 104 00 Praha 10

IČO: 05027489

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 257230

jednající: Janem Čapkem, jednatelem

Jakubem Erbenem, jednatelem

(dále jen „**zmocnitel**“), tímto

Zmocňuje

Jakuba Erbeny, [redacted] Praha 10 (dále jen „**zmocněnec**“),

k zastupování zmocnitele při všech právních jednáních realizovaných v rámci a/nebo souvisejících s koncesním řízením vedeným zadavatelem – Městkou částí Praha 14, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9, IČO: 00231312, pod názvem „Domov pro seniory – koncese“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek: Z2026-018215 (dále jen „**Koncese**“), tedy zejména, aby za zmocnitele:

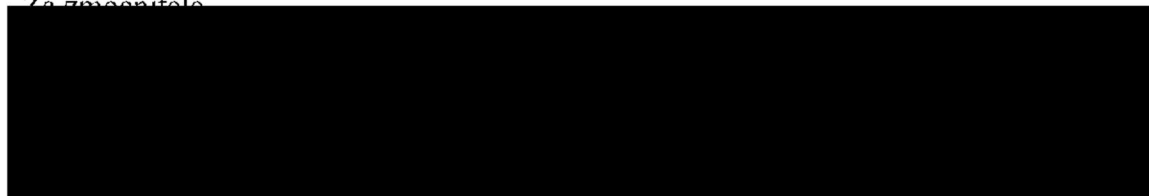
- podepisoval a podával žádosti o účast, předběžné nabídky a/nebo nabídky,
- podepisoval veškeré související doklady a dokumenty, prostřednictvím kterých zmocnitel prokazuje splnění kvalifikace a podmínek pro podání žádosti o účast, předběžné nabídky a/nebo nabídky a pro uzavření smlouvy na Koncesi, včetně smluv o smlouvách budoucích,
- podepisoval smlouvy na realizaci Koncese,
- podepisoval poddodavatelské smlouvy, a to jak v pozici zmocnitele jako objednatele, tak i v pozici zmocnitele jako poddodavatele,
- jednal při veškeré další elektronické komunikaci se zadavatelem ve smyslu ZZVZ, vč. elektronického podpisu žádostí o poskytnutí dodatečných informací,
- elektronicky podepisoval a podával návrhy na přezkoumání úkonů zadavatele, námitky proti postupu zadavatele, vzdávala se práva podat návrh na přezkoumání úkonů zadavatele a práva podat námitky.

v případě společné účasti více dodavatelů za zmocnitele:

- podepisoval smlouvy o sdružení ve společnosti dle § 2716 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Společnost**“) se třetími osobami za účelem podání společné žádosti o účast, předběžné nabídky a/nebo nabídky, přijímal zmocnění od třetích osob na základě smluv o sdružení ve Společnosti,

V Praze dne dle elektronického podpisu

Za zmocnitela

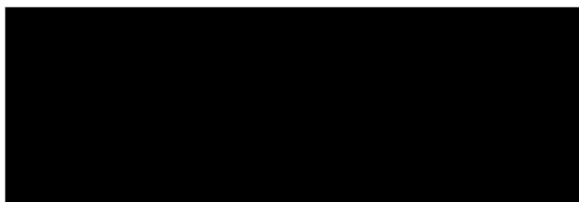


Jan Čapek, jednatel

Jakub Erben, jednatel

Plnou moc přijímám:

V Praze dne dle elektronického podpisu



.....
Jakub Erben