

# Smlouva o dílo

uzavřená mezi

## **Město Beroun**

Husovo nám. 68

Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

IČO: 00233129

zastoupené: Ing. Zdeňkou Slivkovou, vedoucí Kanceláře tajemníka MěÚ Beroun  
(na straně jedné jako „Objednatel“)

a

## **Česká spořitelna, a.s.**

se sídlem na adrese: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00

IČO: 45244782

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

zastoupená: Antonínem Piskáčkem, manažerem útvaru Corporate Finance a Janem Šnajdrem, ředitelem, Infrastrukturální poradenství  
(dále jen „ČS“),

společně s

## **Havel & Partners s.r.o., advokátní kancelář**

se sídlem a adrese: Na Florenci 2116/15, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 26454807

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114599

zastoupená: Josefem Hlavičkou, partnerem  
(dále jen „HP“),

společně s

## **Newton Business Development, a.s.**

se sídlem na adrese Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 11000

IČO: 27455947

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10776

zastoupená: Michalem Tesařem, členem představenstva  
(dále jen „NG“),

(ČS, HP a NG na straně druhé jako „Zhotovitelé“),

uzavírají tuto smlouvu (dále jen „Smlouva“).

## Preambule

Objednatel zvažuje vybudovat nový bytový objekt, který bude určen převážně pro potřeby seniorů, který by měl být vybudován na Objednatelém vytipovaných pozemcích v jeho vlastnictví.

Za tímto účelem zvažuje Objednatel využití služeb externích poradenských služeb ve formě zpracování rámcové studie proveditelnosti popisující možnosti a očekávanou finanční náročnost tohoto projektového záměru.

Popis stávající situace:

- Objednatel je vlastníkem pozemků o velikosti cca 7 tis. m<sup>2</sup> v části města Plzeňské předměstí na okraji ulic Na Morákově a Nad Paloučkem.
- Objednatel zvažuje na těchto pozemcích vybudovat nový bytový objekt, který bude převážně určen pro potřeby seniorů.
- Bude se jednat o několika patrovou budovu s jednotlivými byty, přičemž v přízemí objektu se bude nacházet městská knihovna a případné společenské a jiné zázemí pro tento typ objektu.
- Plánovaná kapacita je 40 bytů.
- Předpokládaná hodnota investice je v rozmezí 60 až 80 mil. Kč, odhadovaná cena uvedena bez DPH.
- V současné době neexistuje žádný stupeň projektové připravenosti záměru.
- Požadavek Objednatel je na dlouhodobé zachování vlastnictví po celou dobu smluvního vztahu.
- Objednatel zatím nemá informace o možných dotačních titulech využitelných pro tento projektový záměr.
- Budoucí provoz objektu je zvažován převážně pod městskou příspěvkovou organizací. Objednatel zatím neplánuje zajistit provoz objektu prostřednictvím soukromého subjektu.
- Objednatel průběžně diskutuje o možnostech rozdělení plateb za pořízení objektu do delšího časového období cca 10 – 15 let a z toho plynoucích dopadů do zadávací a smluvní dokumentace.
- V této úvodní fázi projektového záměru hledá Objednatel renomovaného a zkušeného partnera schopného připravit stručný strategický dokument popisující rámcové možnosti a meze tohoto projektového záměru.

Zhotovitelé prohlašují, že jsou k poskytnutí plnění podle této Smlouvy oprávněni a na jejich stranách neexistují žádné překážky, které by mohly bránit v plnění Díla dle této Smlouvy

## 1. Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem Smlouvy je zpracování díla obsahujícího rámcovou studii proveditelnosti zvažovaného projektového záměru bytového objektu pro seniory v Berouně (dále jen „Dílo“), a to v rozsahu a způsobem stanoveným touto Smlouvou, zejména Přílohou č. 1.

1.2. Dílo bude Objednateli poskytnuto v českém jazyce, a to 3x v listinné podobě a elektronicky.

## 2. Povinnosti smluvních stran

2.1. Zhotovitelé se zavazují řádně provést Dílo v rozsahu dle čl. 1. této Smlouvy v termínech sjednaných v čl. 4. této Smlouvy. Zhotovitelé na svůj náklad a své nebezpečí obstarají a ponесou všechny práce, služby, náklady a výkony související s provedením předmětu Díla, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak.

2.2. Objednatel se zavazuje za řádně a v souladu s touto Smlouvou provedené Dílo zaplatit sjednanou cenu díla dle čl. 5. této Smlouvy.



2.3. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech důležitých pro řádné a včasné provedení Díla a poskytovat si součinnost nezbytnou pro řádné a včasné provedení.

2.4. Zhotovitelé jsou povinni Objednatele neprodleně informovat o jakýchkoliv okolnostech, které mohou ohrozit provedení Díla, nebo způsobit zpoždění provedení Díla. Zhotovitelé jsou dále povinni poskytnout kdykoliv v průběhu realizace Díla na vyžádání Objednatele bez zbytečného odkladu aktuální informace o postupu realizace Díla.

## 3. Způsob provádění Díla

3.1. Při provádění Díla dle této Smlouvy budou Zhotovitelé postupovat v souladu s touto Smlouvou, v souladu s pokyny Objednatele a obecně závaznými právními předpisy České republiky.

3.2. Objednatel se zavazuje poskytovat Zhotovitelům při provádění Díla potřebnou součinnost.

3.3. Rozdělení Díla mezi jednotlivé Zhotovitele je upřesněno v Příloze č. 1. Hlavní kontaktní osobou a koordinátorem veškerých činností Zhotovitelů je ČS, pan Jan Šnajdr, ředitel, infrastrukturní poradenství, Česká spořitelna, a.s., e-mail: , tel.: .

3.4. Hlavní kontaktní osobou za Objednatele je pan Mgr. Dušan Tomčo, místostarosta, e-mail: mstar.tomco@muberoun.cz, tel.: +420 311 654 112.

## 4. Čas a místo plnění

4.1. Smluvní strany jsou si vědomy, že předpokladem řádného a včasného dodání Díla dle této Smlouvy ze strany Zhotovitele jsou:

- a. předání dostupných podkladových materiálů Objednatelem, a
- b. provedení konzultací s Objednatelem, případně konzultací s poradci, partnery a dodavateli Objednatele,

potřebných pro zhotovení Díla, a to nejpozději do 3 týdnů ode dne podpisu této Smlouvy.

- 4.2. Návrh Díla bude předán Zhotoviteli Objednateli k připomínkám do 9 týdnů od obdržení všech podkladů a konzultací dle článku 4.1. Objednatel se zavazuje k zaslání připomínek do 2 týdnů ode dne obdržení návrhu Díla, nebo ke sdělení, že žádné připomínky neuplatňuje. Nezaslání připomínek Objednatelům Zhotovitelům ve stanovené lhůtě bude považováno za to, že Objednatel žádné připomínky neuplatňuje. Zhotovitel následně zapracuje případné připomínky Objednatele a předá finální verzi Díla do 2 týdnů ode dne doručení připomínek Objednatele.

## 5. Cena plnění, platební podmínky

- 5.1. Cena předmětu Díla je stanovena pevnou částkou jako cena smluvní, konečná a neměnná. V ceně jsou obsaženy všechny práce, činnosti a náklady nutné ke splnění předmětu Díla.
- 5.2. Celková cena Díla je 195.000,- Kč. K uvedené ceně bude účtována DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ke dni povinnosti přiznat daň. Podmínkou pro vystavení faktury je předání finální verze Díla Zhotovitelem Objednateli dle článku 4.2. Celková cena Díla je rozdělena do dvou plateb. První platba ve výši 95.000,- Kč bude ze strany Zhotovitelů fakturována do 15.12.2020. Druhá platba ve výši 100.000,- Kč bude fakturována až po předání finální verze Díla dle bodu 4.2..
- 5.3. Splatnost faktur je dohodou smluvních stran stanovena na 30 dnů ode dne jejího doručení Objednateli. Faktury musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Objednatel si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. Doba splatnosti poté znovu počíná běžet doručením faktury se všemi náležitostmi.
- 5.4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že faktury na obě dílčí platby dle bodu 5.2. vystaví na Objednatele za všechny Zhotovitele ČS.

Rozdělení celkové ceny Díla mezi jednotlivé Zhotovitele je stanoveno v poměru 40 % ČS, 30 % HP a 30 % NG. Dílčí ceny Díla vycházející z uvedeného poměru budou následně ze strany HP a NG fakturovány ČS. Nárok na dílčí ceny Díla vznikne až poté co ČS obdrží celkovou cenu Díla od Objednatele. O této skutečnosti se zavazuje ČS informovat HP a NG bez zbytečného odkladu. Splatnost dílčích cen Díla pro HP a NG je 14 dnů od data vystavení daňového dokladu.

## 6. Ostatní ujednání

- 6.1. Zhotovitelé jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit, pokud Objednatel podstatně poruší své povinnosti dle této Smlouvy. Za podstatné porušení smluvních povinností Objednatele se považuje, je-li Objednatel v prodlení s úhradou vystavené faktury po dobu delší než 30 dnů, nebo pokud Objednatel neposkytuje potřebnou součinnost pro

naplnění účelu Smlouvy, přestože k tomu byl Zhotoviteli prokazatelně vyzván spolu s poskytnutím přiměřené dodatečné lhůty nejméně 1 týden. Objednatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Zhotovitelé podstatně poruší své povinnosti dle této Smlouvy. Za podstatné porušení smluvních povinností Zhotovitelů se považuje, provádí-li Zhotovitelé Dílo v rozporu s touto Smlouvou. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného vyhotovení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením se smlouva ruší s účinky ex tunc.

- 6.2. Zhotovitelé mají v případě předčasného ukončení Smlouvy z důvodu ležícího na straně Objednatele nárok na úhradu poměrné části ceny Díla, a to i v případě, že dílo dosud Objednateli předáno nebylo, a to ve výši 1/12 ceny Díla za každý započatý týden trvání této Smlouvy.
- 6.3. V zájmu zajištění sjednaného závazku se smluvní strany dohodly na tom, že při prodlení Objednatele se zaplacením faktury činí úrok z prodlení 0,02 % z fakturované částky za každý den prodlení.
- 6.4. Objednatel prohlašuje, že vlastní dostatečné prostředky na úhradu ceny Díla, které je předmětem této Smlouvy.
- 6.5. V průběhu realizace Díla je nutná průběžná komunikace Zhotovitelů s Objednatelem a dalšími relevantními subjekty.

## 7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran skutečnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je povinna to ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k podpisu Smlouvy.
- 7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle odstavce 7.5 této Smlouvy.
- 7.4. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Smluvní strany výslovně potvrzují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla možnost ovlivnit obsah této Smlouvy. V případě, že se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevynutitelným, nebo bude v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, nebudou tím zbývající ustanovení dotčena.
- 7.5. Zhotovitelé berou na vědomí, že na tuto Smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých Smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném

znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí Objednatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění Objednatel Zhotovitele informuje e-mailem prostřednictvím hlavní kontaktní osoby Zhotovitelů poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Smluvní strany po dohodě souhlasí rovněž s tím, že úplné znění této Smlouvy včetně všech jejích příloh a dalších součástí může být bez omezení zveřejněno i na oficiálních webových stránkách Objednatele. Zhotovitelé berou dále na vědomí, že Objednatel je povinen či oprávněn tuto Smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této Smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této Smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato Smlouva měněna či ukončována.

- 7.6. Smluvní strany souhlasí s tím, aby na oficiálních webových stránkách města Beroun ([www.mesto-beroun.cz](http://www.mesto-beroun.cz)) byly uveřejněny veškeré faktury s finanční částkou nad 50 000,- Kč bez DPH, které budou na základě této smlouvy, včetně jejích případných dodatků, vystaveny k úhradě městu Beroun, a to bez časového omezení, s výjimkou informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.
- 7.7. Tato smlouva je uzavírána na základě zmocnění v ustanovení čl. 13.2 Vnitřní směrnice pro zadávání veřejných zakázek č. 3/2019, schválené Zastupitelstvem města Beroun dne 18. 12. 2019. Město Beroun potvrzuje ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, že byly splněny všechny podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání.
- 7.8. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.
- 7.9. Smluvní strany této smlouvy prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si ji řádně přečetly a jsou srozuměny s jejím obsahem.

Datum: 8. 12. 2020  
Město Beroun

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Ing. Zdeňka Slivková  
Funkce: vedoucí Kanceláře tajemníka MěÚ Beroun

Datum: 11. 12. 2020  
Česká spořitelna, a.s.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Antonín Piskáček  
Funkce: manažer útvaru Corporate Finance

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Jan Šnajdr  
Funkce: ředitel, Infrastrukturní poradenství

Datum: 11. 12. 2020  
Havel & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Josef Hlavička  
Funkce: partner

Datum: 11. 12. 2020  
Newton Business Development, a.s.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: Michal Tesař  
Funkce: člen představenstva

## Příloha č. 1

Cílem rámcové studie proveditelnosti je definovat strategii Objednatele ve vztahu k realizaci tohoto projektového záměru. Studie bude analyzovat konkrétní možnosti spolupráce na tomto projektovém záměru a stanoví její očekávanou finanční náročnost. Studie proveditelnosti by tak měla zejména odpovědět na:

- Jaké jsou procesní možnosti realizace projektového záměru?
- Jaký konkrétní smluvní vztah s dodavatelem / investorem zvolit?
- Jaké se dají očekávat peněžní toky projektu a jak financovat výstavbu?
- Jakým procesním způsobem pokračovat v projektové přípravě zakázky?

Obsah studie:

1. Manažerské shrnutí.
2. Shrnutí základních předpokladů a vstupních podmínek záměru.
3. Posouzení možností a omezení základních procesních variant.
4. Popis předpokládaných peněžních toků projektu prostřednictvím finančního modelu obsahujícího cca první 25 letý životní cyklus investice, způsoby financování a možnosti splácení ze strany Objednatele.
5. Základní analýza problematiky DPH - popis možných variant strukturování projektu ve vztahu k odvodu DPH.
6. Posouzení možných dotačních titulů.
7. Posouzení projektového záměru ve vztahu k zákonu o zadávání veřejných zakázek a posouzení rizik, výhod a nevýhod při zadání veřejné zakázky jejím zadáním podle výkazu výměr (soupisu prací) a jejím zadáním na základě stanovení požadavků na výkon a funkci (Design&Build) při zohlednění aktuální projektové připravenosti záměru.
8. Posouzení možných synergií a návaznosti na další rozvojové plány pozemku (například ve formě domova pro seniory).
9. Doporučení konkrétního procesního způsobu realizace a jeho harmonogramu.
10. Prezentace průběžné zprávy pracovnímu týmu vedení Objednatele a závěrečné zprávy radě / zastupitelstvu Města.

Rozdělení odpovědnosti pro jednotlivé Zhotovitele:

Česká spořitelna, a.s.

- Hlavní kontaktní osoba a interní koordinátor Zhotovitelů
- Zodpovědnost za body: 1, 2, 4, 6, 9, 10
- Asistence při splnění ostatních bodů

Havel & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

- Zodpovědnost za body: 5, 7, 10
- Asistence při splnění ostatních bodů

Newton Business Development, a.s.

- Zodpovědnost za body: 3, 8, 10
- Asistence při splnění ostatních bodů

Celkový rozsah této rámcové studie proveditelnosti se odhaduje na 25 až 30 stran zpracovaných v programu MS Power Point.