

AUA-1282/2020

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Akademie výtvarných umění v Praze

se sídlem U Akademie 4, 170 22 Praha 7

IČO: 60461446, DIČ: CZ60461446

zastoupena rektorem doc. MgA. Tomášem Vaňkem

(dále jen „**Stavebník**“)

a

Městská část Praha 7

se sídlem: U Průhonu 1338/38, 170 00, Praha 7

IČO: 00063754, DIČ: CZ00063754

zastoupena místostarostou Ing. Kamilem Vavřincem Marešem, Ph.D.

(dále jen „**Vlastník nemovitosti**“)

dále společně také jako „**Smluvní strany**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

I.

Specifikace nemovitosti zatížené právem stavby

Vlastníkovi nemovitosti byly na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, a na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, svěřeny pozemky parc. č. 289/3, jehož součástí je stavba s č.p. 1110, a parc. č. 289/2, zapsané na LV č. 652, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, část obce Bubeneč, katastrální území Bubeneč (to vše společně dále jen jako „**Nemovitost**“ a stavba s č.p. 1110 dále samostatně jen jako „**Stavba**“)

II.

Právo stavby

- 2.1. Na základě této smlouvy zřizuje Vlastník nemovitosti ve prospěch Stavebníka k tíži celé Nemovitosti právo stavby. Právo stavby se zřizuje k nemovitosti v celém jejím rozsahu, přičemž Stavebník přebírá na Nemovitosti stavbu za účelem její další rekonstrukce a modernizace, na základě studie uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a investičního záměru zpracovaného v souladu s požadavky programu 133 220 Rozvoj a obnova materiálně technické základy veřejných vysokých škol a jejich případných aktualizovaných znění (dále jen „**Program**“) při zachování podstaty a modelu nastaveného v těchto dokumentech, a tuto užívat ve stejném rozsahu jako Vlastník nemovitosti, zejména za účelem využívání Nemovitosti jako malířských a sochařských ateliérů.
- 2.2. Stavebník zřízené právo stavby k Nemovitosti včetně všech souvisejících oprávnění přijímá a zavazuje se dodržovat obecně závazné předpisy a zásady a omezení založené

touto Smlouvou. Stavebník se zavazuje, že rekonstrukci a modernizaci Nemovitosti na základě studie uvedené v příloze č. 1 této smlouvy uskuteční a dokončí do 10 let ode dne podpisu této smlouvy.

- 2.3. Vlastník nemovitosti, dále též „**Povinný**“ se zavazuje výkon práva stavby dle této smlouvy strpět a umožnit Stavebníkovi po dobu trvání jeho nerušený výkon. Povinný se výslovně zavazuje strpět provedení modernizace a rekonstrukce na Nemovitosti dle podmínek stanovených v Programu a rozhodnutí o poskytnutí dotace od Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, a to po celou dobu stanovenou v rozhodnutí o poskytnutí dotace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy včetně tzv. udržitelnosti, avšak nejdéle po dobu trvání sjednaného práva stavby.
- 2.4. Vlastník nemovitosti si současně vyhrazuje právo kontroly nad využitím práva stavby Stavebníkem či jinými osobami, realizujícími právo stavby pro Stavebníka.

III.

Prohlášení Povinného

- 3.1. Povinný prohlašuje, že Nemovitost, jež má být objektem práva stavby, je právně volná, tj. že na ní nevážnou žádná omezení zejména práva vlastnického ani jiná práva, která by bránila zřízení práva stavby či jakkoliv omezovala nerušený výkon práva stavby Stavebníka, kromě stávajícího práva stavby na dobu do 5. listopadu 2069, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení práva stavby č. sml.: 0004/OMA/OT/2017 ze dne 6. března 2017, které vzniklo s právními účinky ke dni 5. listopadu 2019 a bylo do katastru nemovitostí zapsáno pod sp. zn. V-69532/2019-101.
- 3.2. Smluvní strany prohlašují, že dnešního dne byla mezi nimi uzavřena Dohoda o zrušení Smlouvy o zřízení práva stavby č. sml.: 0004/OMA/OT/2017 ze dne 6. března 2017 a že návrh na výmaz stávajícího práva stavby zapsaného pod sp. zn. V-69532/2019-101 bude podán katastrálnímu úřadu před podáním návrhu na zápis práva stavby podle této smlouvy.

IV.

Vznik práva stavby

- 4.1. Právo stavby vznikne dnem zápisu do katastru nemovitostí, přičemž Stavebník se zavazuje vyhotovit návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí a také uhradit správní poplatek s návrhem a vkladovým řízením spojený. Strany dbají, zejména pokud jde o vkladové řízení, o maximální součinnost.
- 4.2. Smluvní strany jsou svými projevy vůle vázány a pro případ, že Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, povolení vkladu práva stavby pro Stavebníka nebo řízení o tomto vkladu přeruší, zavazují se smluvní strany nejprve vady vytčené katastrálním úřadem společně odstranit a případně podat nový návrh na vklad práva stavby podle této smlouvy ve prospěch Stavebníka nebo uzavřít novou smlouvu o zřízení práva stavby za shodných podmínek, to vše nejpozději do 14 dní od vydání zamítavého rozhodnutí. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré rozumně požadovatelné úsilí a poskytnout si potřebnou součinnost

s cílem zajistit povolení vkladu práva stavby Stavebníka k nemovitosti do katastru nemovitostí.

V.

Úplatnost práva stavby

- 5.1. Toto právo stavby se zřizuje za úplatu a to takto:
- 5.1.1. pro první až dvacátý osmý rok trvání práva stavby se stavební plat sjednává ve formě peněžitého plnění v částce 25.820 Kč za kalendářní rok. Ujednaná úplata je splatná ročně do konce dubna kalendářního roku, za který je placeno, a to na účet Městské části Praha 7 č.ú. [REDAKCE], pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Vlastník nemovitosti je oprávněn jednostranně zvýšit ujednanou úplatu v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše úplaty ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení úplaty; právo volby v tomto případě přísluší Vlastníku nemovitosti. Uplatnění práva na zvýšení úplaty je povinný oprávněn provést vždy pro příslušný kalendářní rok; nejdříve však od začátku roku 2021. Zvýšení úplaty a způsob jejího výpočtu bude Stavebníkovi sdělen písemně nejpozději patnáct dnů před datem splatnosti úplaty pro příslušný kalendářní rok.
- 5.1.2. pro dvacátý devátý až čtyřicátý osmý rok trvání práva stavby se sjednává výše úplaty ve výši obvyklého nájemného za kalendářní rok stanoveného znaleckým posudkem zhotoveným na náklady Vlastníka nemovitosti k datu nejdříve v druhé polovině roku 2046. Ujednaná úplata je splatná ročně do konce dubna kalendářního roku, za který je placeno, a to na účet Městské části Praha 7 č.ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Vlastník nemovitosti je oprávněn jednostranně zvýšit i takto ujednanou úplatu v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše úplaty ke zhotovení znaleckého posudku, nebo ke dni posledního zvýšení úplaty; právo volby v tomto případě přísluší Vlastníku nemovitosti. Uplatnění práva na zvýšení úplaty je Povinný oprávněn provést vždy pro příslušný kalendářní rok, nejdříve však od začátku roku 2048. Zvýšení úplaty a způsob jejího výpočtu bude Stavebníkovi sdělen písemně nejpozději patnáct dnů před datem splatnosti úplaty pro příslušný kalendářní rok.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby náleží Stavebníkovi náhrada za zhodnocení Stavby rekonstrukcí a modernizací ve smyslu § 1255 občanského zákoníku, a to ve výši jedné poloviny hodnoty Stavby po odečtení hodnoty nosné konstrukce Stavby, určené znaleckým posudkem ke dni zániku práva stavby. Znalecký posudek bude zhotoven na náklady Vlastníka nemovitosti do 30 dnů ode dne zániku práva stavby.
- 5.3. Náhradu za zhodnocení ve smyslu čl. 5.2 této smlouvy se zavazuje Vlastník nemovitosti uhradit stavebníkovi na základě daňového dokladu (faktury), která bude Vlastníkovi nemovitosti zaslána do 60 dnů ode dne doručení vyznění o zápisu vkladu zániku práva stavby do katastru nemovitostí. Smluvní strany se současně dohodly, že splatnost faktury bude nejméně 30 dní ode dne jejího doručení Vlastníkovi nemovitosti. Bude-li

Vlastník nemovitosti v prodlení s její úhradou, náleží Stavebníkovi smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení.

- 5.4. Pokud se smluvní strany nedomluví jinak, tak v případě, že Stavebník provede s písemným souhlasem Vlastníka nemovitosti další investiční záměr, tak se takto vynaložené náklady na každou další rekonstrukci a modernizaci Nemovitosti, které Stavebník pro tento účel Vlastníkovi nemovitosti doloží, odečtou od úplaty stanovené pro příslušné roky.

VI.

Doba trvání práva stavby

- 6.1. Právo stavby zanikne uplynutím 48 (čtyřiceti osmi) let, kdy tato doba začíná plynout dnem podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí v případě povolení vkladu Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. V případě, že vklad práva stavby na základě této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem povolen, postupují obě strany podle ustanovení čl. 4.2. této smlouvy.
- 6.2. Budoucí případné prodloužení doby trvání práva stavby lze jen se souhlasem osob, pro které budou na Nemovitosti zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.
- 6.3. Právo stavby zaniká
- a) Uplynutím doby uvedené v čl. 6.1.
 - b) Na základě písemné dohody obou smluvních stran o zrušení práva stavby.
 - c) Písemnou výpovědí smlouvy o zřízení práva stavby jednou ze smluvních stran doručené druhé smluvní straně v případě, že
 - Stavebník neobdrží dotaci přislíbenou od Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy k realizování investičního záměru specifikovaného v čl. 2.1. této smlouvy, nebo doloží-li Stavebník, že mu taková dotace poskytnuta nebude,
 - Vlastník stavby nestrpí na Nemovitosti stavební činnost Stavebníka spočívající v realizování investičního záměru specifikovaného v čl. 2.1. této smlouvy a ani v přiměřené lhůtě poskytnuté Stavebníkem nezjedná nápravu,
 - Vlastník stavby neumožní či nezajistí Stavebníkovi a všem jeho zaměstnancům, pracovníkům či studentům neomezený vstup na Nemovitosti a nerušený výkon práva stavby po celou dobu trvání práva stavby podle čl. 7.6 této smlouvy a ani v přiměřené lhůtě poskytnuté Stavebníkem nezjedná nápravu,
 - Vlastník neposkytne Stavebníkovi pro přípravu a realizaci oprav (rekonstrukce a modernizace) Nemovitosti a při jejím užívání součinnost nebo souhlas podle čl. 7.8 této smlouvy a ani v přiměřené lhůtě poskytnuté Stavebníkem nezjedná nápravu.
- Výpovědní doba činí ve výše uvedených případech dvanáct (12) měsíců a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 6.4. V případě uvedeném pod písm. b) a c) odst. 6.3 tohoto článku právo stavby zaniká právní mocí rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu takové dohody do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Součástí návrhu na vklad musí být příslušná listina (dohoda či výpověď). Pokud byla zřízena se souhlasem Vlastníka nemovitosti k právu stavby věcná práva, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jinak lze předčasný výmaz práva stavby provést jen s výhradou těchto práv.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1. Stavebník prohlašuje, že je s Nemovitostí důkladně seznámen a je si vědom skutečnosti, že Nemovitost se nachází ve špatném stavu vyžadující opravy. Veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitosti ode dne převzetí do předání zpět Vlastníkovi nemovitosti nese Stavebník. Úhrady za služby spojené s užíváním Nemovitosti (dodávky el. energie, vody, plynu, tepla, úklid apod.) hradí Stavebník přímo dodavatelům, není-li dohodnuto jinak. Vlastník nemovitosti se zavazuje poskytnout veškerou součinnost nutnou při uzavírání smluv s dodavateli těchto služeb.
- 7.2. Stavebník je povinen realizovat investiční záměr do doby 10 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. Při nedodržení této lhůty je stavebník povinen uhradit Vlastníkovi nemovitosti smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč denně počínaje dvanáctým rokem ode dne nabytí právní moci zápisu rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu do katastru nemovitostí až do dne zrealizování investičního záměru nebo ukončení této smlouvy.
- 7.3. Stavebník je dále povinen při výkonu práva Stavby respektovat veškeré technické i legislativní požadavky na výstavbu. Stavebník je dále povinen počínat si při výkonu práva stavby s péčí řádného hospodáře, předcházet vzniku škod a minimalizovat rozsah zatížení nemovitosti a na svůj náklad odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem svých práv. Stavebník je povinen Nemovitost na svůj náklad udržovat v řádném stavebním a technickém stavu
- 7.4. Stavebník je povinen pojistit Stavbu a svoji odpovědnost z titulu provádění stavebních prací po celou dobu trvání práva stavby.
- 7.5. Co do stavby a stavební činnosti vyhovující právu stavby má Stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako uživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.
- 7.6. Vlastník nemovitosti je povinen strpět na svém majetku stavební činnost Stavebníka a dále je povinen Stavebníkovi a všem jeho zaměstnancům, pracovníkům či studentům umožnit a zajistit neomezený vstup na Nemovitosti a nerušený výkon práva stavby po celou dobu trvání práva stavby. V opačném případě odpovídá Vlastník nemovitosti Stavebníkovi za škodu.

7.7. a) Stavebník je oprávněn právo stavby prodat, darovat či jinak s ním nakládat, dát ho do zástavy, pronajmout, zřídit k tomuto právu služebnost nebo poskytnout Nemovitost k dlouhodobému užívání dalšímu subjektu jen po předchozím písemném souhlasu Vlastníka nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení nebo zatížení práva stavby se zřizuje jako právo věcné a bude zapsán do katastru nemovitostí spolu s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn poskytnout Nemovitost ke krátkodobému užívání dalšímu subjektu, zejména jeho studentům, zaměstnancům, absolventům a dalším osobám i bez písemného souhlasu Vlastníka, za předpokladu, že tato doba nepřesáhne 3 (tři) kalendářní měsíce a Nemovitost nebude užívána v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě.

b) V případě, že stavebník zřídí třetí osobě právo nájmu, služebnosti nebo poskytne Nemovitost této osobě právo stavby k dlouhodobému užívání bez souhlasu vlastníka nemovitosti (s výjimkou situace popsané v čl. 7.7. písm. a) této smlouvy), je vlastník nemovitosti oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc tohoto porušení.

7.8. V případě potřeby se Vlastník nemovitosti zavazuje poskytnout Stavebníkovi pro přípravu a realizaci oprav (rekonstrukce a modernizace) Nemovitosti a při jejím užívání veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, jakož i veškeré potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek Stavebníka tj. zejména:

- a) bude-li to zapotřebí, vystavit Stavebníkovi plnou moc a prohlášení (popř. uzavřít dohodu) umožňující Stavebníkovi získat podklady a povolení nezbytné pro realizaci práva stavby.
- b) udělit Stavebníkovi potřebné souhlasy, povolení či stanoviska tam, kde taková vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy nebo zákona, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek Stavebníkem.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smluvní strany tímto prohlašují, že Smlouva byla uzavřena na základě jejich vzájemné dohody, a to svobodně, vážně a určitě, a na důkaz toho připojují níže své podpisy. Není-li stanoveno v této smlouvě jinak, řídí se práva a povinnosti Smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 8.2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě jsou platné a účinné jen v písemné podobě, podepsané oběma Smluvními stranami.
- 8.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

- 8.4. Smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu. Po dvou vyhotoveních obdrží každá ze Smluvních stran a jedno bude použito pro účely vkladového řízení před příslušným katastrálním úřadem.
- 8.5. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7 a na stránkách Stavebníka, jakož i s tím, že tato smlouva podléhá zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že zaslání této smlouvy do registru smluv zajistí neprodleně po podpisu této smlouvy Vlastník nemovitosti, který se současně zavazuje o tomto informovat Stavebníka bez zbytečného odkladu.
- 8.6. Vlastník nemovitosti prohlašuje ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že záměr uzavření této smlouvy byl zveřejněn po dobu nejméně 15 (patnáct) dnů před schválením v orgánech městské části Praha 7 vyvěšením na úřední desce úřadu městské části Praha 7. Vlastník nemovitosti dále prohlašuje ve smyslu § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem městské části Praha 7, které se zřízením práva stavby ve prospěch Stavebníka výslovně souhlasilo, a to dne 22.06.2020 usnesením č. 0050/20-Z, se kterým je tato smlouva v souladu. Vlastník nemovitosti dále prohlašuje, že v návaznosti na § 17 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. Hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Praha, ve znění pozdějších předpisů, je Vlastník nemovitosti povinen před podáním návrhu o povolení vkladu do katastru nemovitostí týkající se majetku svěřeného městské části předložit takový návrh s příslušnými doklady (zejména touto smlouvou) hlavnímu městu Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad. Tato prohlášení se považují za doložku potvrzující splnění podmínek výše uvedeného zákona.

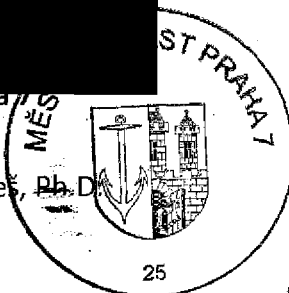
Přílohy:

č. 1 – Studie rekonstrukce ateliérů AVU v ul. Jana Zajíce, verze říjen 2019, aktualizace prosinec 2019.

V Praze dne: 07-09-2020



Městská část Praha 7
místostarosta
Ing. Kamil Vavřínek Mareš, Ph.D.



V Praze dne: 21-09-2020



Akademie výtvarných umění v Praze

Rektor
doc. MgA. Tomáš Vaňek

av u
Akademie výtvarných umění v Praze
U Akademie 4, 170 22 Praha 7, IČO: 60461446

Prohlášení o pravosti podpisu

Běžné číslo knihy o prohlášení pravosti podpisu 000071 _____ 488 _____ / _____ 2020 _____ /C.

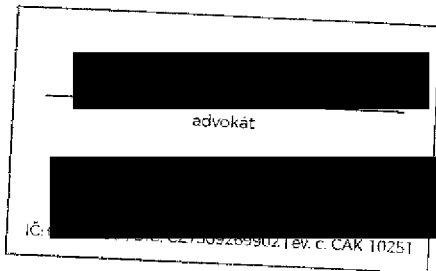
Já, níže podepsaný Mgr. Miroslav Krutina, advokát se sídlem Vyšehradská 423/27, 128 00 Praha 2, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 10251 prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 5 vyhotoveních podepsal:

_____ nar. _____
bytem _____, jehož totožnost jsem zjistil z
_____ OP č. _____ vydaného ÚMČ Praha 7 dne _____
platného do _____

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V _____ Praze _____ dne _____ 21. 9. 2020 _____

v zastoupení _____



Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu MČP 7 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Ověřovatelé

1. _____

2. _____

řídí Knitl



REKONSTRUKCE ATELIÉRŮ AVU

JANA ZAJÍČE 1110/27a, 170 00, PRAHA 7

STUDIE

ŘÍJEN 2019

Průvodní zpráva

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

STUPEŇ DOKUMENTACE

Studie proveditelnosti vč. architektonického návrhu.

STAVBA

Rekonstrukce ateliérů AVU

MÍSTO STAVBY

Jana Zajíce 1110/27a, Praha 7

ADRESA

Jana Zajíce 1110/27a, 170 00 Praha 7

OBJEDNATEL

AVU Praha, U Akademie 172/4, 170 22 Praha 7

ZPRACOVATEL STUDIE

Atelier Genesis, spol. s r. o.

SÍDLO

Nad Kazankou 194/32, Praha 7 - Troja, 171 00

AUTORI

[REDAKCE]
[REDAKCE]
[REDAKCE]

DATUM

říjen 2019

PŘEDMĚT NÁVRHU

Předmětem díla je rekonstrukce dvorního objektu ateliérů v Jana Zajíce 1110/27a. Jde o stávající, památkově chráněný objekt, již původně vybudovaný jako sochařské a malířské ateliéry na počátku 19. století.

Z hlediska náplně je požadována rekonstrukce hygienických zázemí, veškerých inženýrských rozvodů, vytápění, výměna ateliérového zasklení a konstrukce ateliérových oken a prosklených stěn, vnitřních povrchů, fasády a střešní krytiny, výměna nebo repase dveří a oken.

Požadavkem je umístění v objektu 4 pedagogů a 32 studentů (1.PP - 14, 1.NP - 18).

Součástí návrhu není řešení dopravy v klidu pro objekt.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Protože jde o stávající budovu ve dvorním traktu městské zástavby v Bubenči, se urbanistické řešení stavby nemění. Zůstává zachována i stávající blízká vazba na hlavní budovu Akademie výtvarných umění v Praze se sídlem U Akademie 172/4, Praha 7.

Dvorní objekt ateliérů je přístupný průjezdem činžovního domu Jana Zajíce 1110/27. Pravděpodobně tudy vedou i inženýrské sítě: vodovod a kanalizace, zemní plyn, elektroinstalace, silnoproudá, telefon a EZS, napojující dvorní objekt ateliérů. Budova ateliérů má vlastní hlavní silový rozváděč na fasádě objektu hned vedle vlastního vstupu do budovy. Druhým vstupem je přímý vstup do sochařského ateliéru 01 v suterénu vyrovnávacími schodišti v zahradě a před vlastním vstupem. Suterén objektu je položapuštěn do terénu o cca 1,4 m, nadzemní podlaží je nad okolním terénem o cca 2,4 m.

SOUČASNÝ STAV

Konstrukční systém objektu je zděný, stěnový, konstrukce stropu nad suterénem je z plochých kleneb do ocelových nosníků, konstrukce pultové střechy nad 1.NP pravděpodobně ocelová s rozměrným prosklením ocelových dvojítkých ateliérových oken, přecházející v prosklené stěny místo oken. V podlaží jsou v obvodovém zdivu výškově rozměrné štěrbiny pro transport rozměrných plátů obrazů z malířských ateliérů. Tyto štěrbiny jsou opatřeny jednoduchými dřevěnými dvířky bez tepelné izolace. V suterénu na severní straně fasády je umístěna na zapuštěném parapetu novodobá prosklená konstrukce stěn a pultové střechy, končící v úrovni podlahy patra.

Suterénní zdivo je zavlhle od pronikající zemní vlhkosti, nadzemní zdivo pak zatékáním z prosklených konstrukcí jak dešťových vod, tak kondenzátu z tepelně a konstrukčně nevyhovujících prosklených konstrukcí. Díky tomu je i dřevěná podlaha patra napadena hnilobou a trouchnivěním.

Obvodové a zejména prosklené plochy nesplňují tepelně technické požadavky.

Nevyhovující až závadné mikroklima je způsobeno také nevhodným kombinovaným způsobem vytápění, bez možnosti vhodné regulace (v suterénu akumulární kamna a na podlaží lokální plynová topidla). Některé prostory nejsou vytápěny vůbec.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Pro daný počet pedagogů a studentů je cílem zlepšit sociální zázemí v objektu a rekonstrukcí vytvořit optimální mikroklima v ateliérech tak, aby odpovídalo hygienickým požadavkům. Z architektonického hlediska je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o památkově chráněný objekt, omezit rozsah zásahů na nezbytně nutnou míru, zachovat maximální počet původních prvků (dřevěné kazetové dveře s obložkovými profilovanými zárubněmi, historická dlažba, historické prosklené plochy, štěrby pro transport pláten) a ponechat způsob využívání objektu podle původních potřeb provozu (vstupy, vnitřní svislé a vodorovné komunikace, rozdělení na sochařské a malířské ateliéry po patrech).

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Hlavní dispoziční změny se odehrají v hygienických zázemích studentů a pedagogů a v jejich šatnách. Rozdělení a využití ateliérů zůstává podle stávajícího využití, stejně tak v umístění vnitřních komunikací.

V suterénu posunutím tří vyrovnávacích schodů do depozitáře - sádrovny se uvolní místo pro vstup do WC muži, dovybavené pisoárem. V sousedství, přístupná ze schodiště, bude umístěna úklidová komora. Ze sochařského ateliéru po třech vyrovnávacích schodech bude přístupná šatna pedagogů s hygienickým zázemím, obsahujícím umývárnu se sprchou a kabinou WC. Na sochařské ateliéry navazuje šatna studentů. V prostorách ateliérů bude nově umístěna malá kuchyňská linka a umyvadlo pro pohotovostní omytí rukou. V depozitáři bude umístěna na podstavci vyvýšená vana o rozměrech 900 x 2400 mm pro vymývání forem.

V horním podlaží bude přístupná ze schodiště jedna kabina WC pro ženy a jedna pohotovostní umývárna se sprchou a umyvadlem. Chodbička do ateliérů 2 a 3 může sloužit jako šatna a bude zde umístěn plynový kotel se zásobníkem na teplou vodu. V malířských ateliérech při severní stěně budou umístěny malé kuchyňské linky s dřezem a umyvadlem.

VNĚJŠÍ VZHLED

Z hlediska vnějšího vzhledu by se charakter objektu neměl měnit. Bude provedeno kontaktní zateplení obvodového zdiva s hladkou omítkou, zateplení pevné pultové střechy. Budou rekonstruovány ateliérová střešní a svislá okna se zdvojenou konstrukcí a jednoduchým zasklením dle původního materiálového řešení a členění (nahrazeny zrezivělé válcované T profily stejnými). Dožilé prosklené konstrukce v suterénu budou nahrazeny novou konstrukcí prosklených ploch se stejným členěním a provedením detailů, jako repasovaná konstrukce prosklených ploch v podlaží.

BAREVNÉ ŘEŠENÍ VČ. INTERIÉRU

Základním principem návrhu je použití materiálů v původní bílé barevnosti (stěny, dveře). Obdobně budou provedeny konstrukce prosklených ploch. Původní ornamentální dlažba v patře bude rekonstruována pomocí šetrně vyjmutých dlaždic z podesty vchodu, kde bude tato původní dlažba nahrazena replikou. Na betonových stupních schodiště bude provedeno lité teraco. V suterénu v ateliérech taktéž lité teraco, v zázemích

historizující jednobarevná dlažba ve světle okrovém tónu. V podlaží v ateliérech nová prkenná podlaha a v zázemích historizující jednobarevná dlažba v světle okrovém tónu odstínu základní plochy ornamentální historické dlažby.

Tento koncepční architektonický návrh dokumentovaný grafickými přílohami podléhá ochraně autorských práv.

KONCEPCE TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ

STAVEBNÍ A KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Nosné a obvodové konstrukce objektu se nemění, po provedení stavebně technického průzkumu bude navrženo jejich zesílení nebo výměna (týká se hlavně stropních a střešních konstrukcí) v dalších stupních projektové dokumentace.

Ze stavebního pohledu bude zásadním problémem zamezení vnikání spodní vody. Tzn. provedení nových vodorovných izolací v podlahách a přerušení vztlínání vody v nosných a obvodových konstrukcích pomocí chemické bariéry, kombinované se svislou izolací (v místě dvora dojde k odkopání a oizolování konstrukcí stěn až na základovou spáru).

V interiérech pak dojde nahrazení degradovaných omítek za nové štukové, v zatížených místech za sanační. Keramické obklady v hygienických zázemích jsou uvažovány z keramických dlaždic bělninových, formátu 150 x 150 mm v bezesparém provedení.

VZDUCHOTECHNIKA, VYTÁPĚNÍ A CHLAZENÍ

Bezokenní prostory budou větrány malými odtahovými ventilátory, zaústěnými do světlíku objektu. Ostatní prostory budou větrány přirozeně. Chlazení prostor se neuvažuje.

Vytápění objektu se uvažuje centrální plynové, novým kondenzačním plynovým kotlem s nízkými normovými emisemi NO_x, příprava teplé vody v cirkulačním zásobníku napojeným na plynový kotel. Zařízení budou umístěna v centru spotřeby teplé vody v chodbě v horním podlaží. Rozvod nuceným oběhem k radiátorům, umístěným na parapetech prosklených ploch. Regulace kotle ekvitermní s manuální doregulací tepelné pohody termostatickými ventily, odvod spalin na střechu objektu.

ZDRAVOTNĚ TECHNICKÉ INSTALACE

Předpokládá se napojení na stávající objektové rozvody (voda, kanalizace) potřeba posílení hlavního přívodu pitné vody se nepředpokládá.

Teplá užitková voda bude připravována v zásobníkovém ohřivači.

Dešťové vody budou akumulovány v retenčních nádržích a primárně využity pro závlahu zahrady pomocí automatického závlahového systému. Možnost zasakovat přebytečné dešťové vody bude posouzena v dalším stupni projektové dokumentace. V případě nevhodných zásakových podmínek bude přebytečná srážková voda svedena do kanalizace k další likvidaci.

Dále bude samostatně posouzena možnost využít srážkové vody pro splachování

WC.

SILNOPROUDÁ ELEKTROINSTALACE

Potřeba posílení hlavního přívodu bude posouzena v dalším stupni projektových prací. Nový hlavní rozváděč bude napojen na stávající přípojnou skříň a bude umístěn ve vnitřní zdi za vchodovými dveřmi.

Kabelové rozvody budou provedeny ve tři a pěti vodičové soustavě, vyhovující pro určené prostředí (vhodné pro montáž např. ve shromažďovacích prostorách, únikových cestách a pod). Kably budou uloženy pod omítkou, v instalačních lištách apod.

Ochrana proti nebezpečnému dotykovému napětí bude řešena automatickým odpojením od zdroje, proudovými chrániči a pospojováním.

Osvětlení bude řešeno osvětlovacími tělesy vyhovujícími příslušnému prostředí a provozu a to s ohledem na intenzitu osvětlení požadovanou normami pro jednotlivé místnosti a charakter provozu. Spínání osvětlení bude řešeno jednak spínači osazenými u vstupu do jednotlivých prostor, jednak senzorovými spínači pohybu (společné prostory schodiště, WC, umývárny apod.).

Pro přestavbu objektu bude vybudován systém pracovního a ochranného uzemnění. Objekt bude vybaven příslušným systémem ochrany proti blesku a proti přepětovým jevům.

SLABOPROUDÉ ROZVODY

Slaboproudé rozvody budou instalovány v potřebném rozsahu. Především datová síť s internetovým připojením (šatny, ateliéry), přístupový systém s čipy na vstupních a šatnových dveřích. Systém EZS napojený na pult centrální ochrany.

Instalace systému EPS se bude řídit požadavky projektu požární ochrany v dalších stupních projektové dokumentace.

EKONOMIE VÝSTAVBY A PROVÁDĚNÍ

Investiční náklady na realizaci předmětného díla jsou stanoveny propočtem podle ekonomických ukazatelů obdobné realizované stavby a jsou samostatnou přílohou.

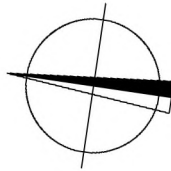
Ceny nezahrnují náklady na projektovou přípravu, inženýrskou činnost, průzkumné práce, výběrová řízení a další přípravné práce.

Rekonstrukce takového rozsahu a objemu není možná provádět za provozu objektu.

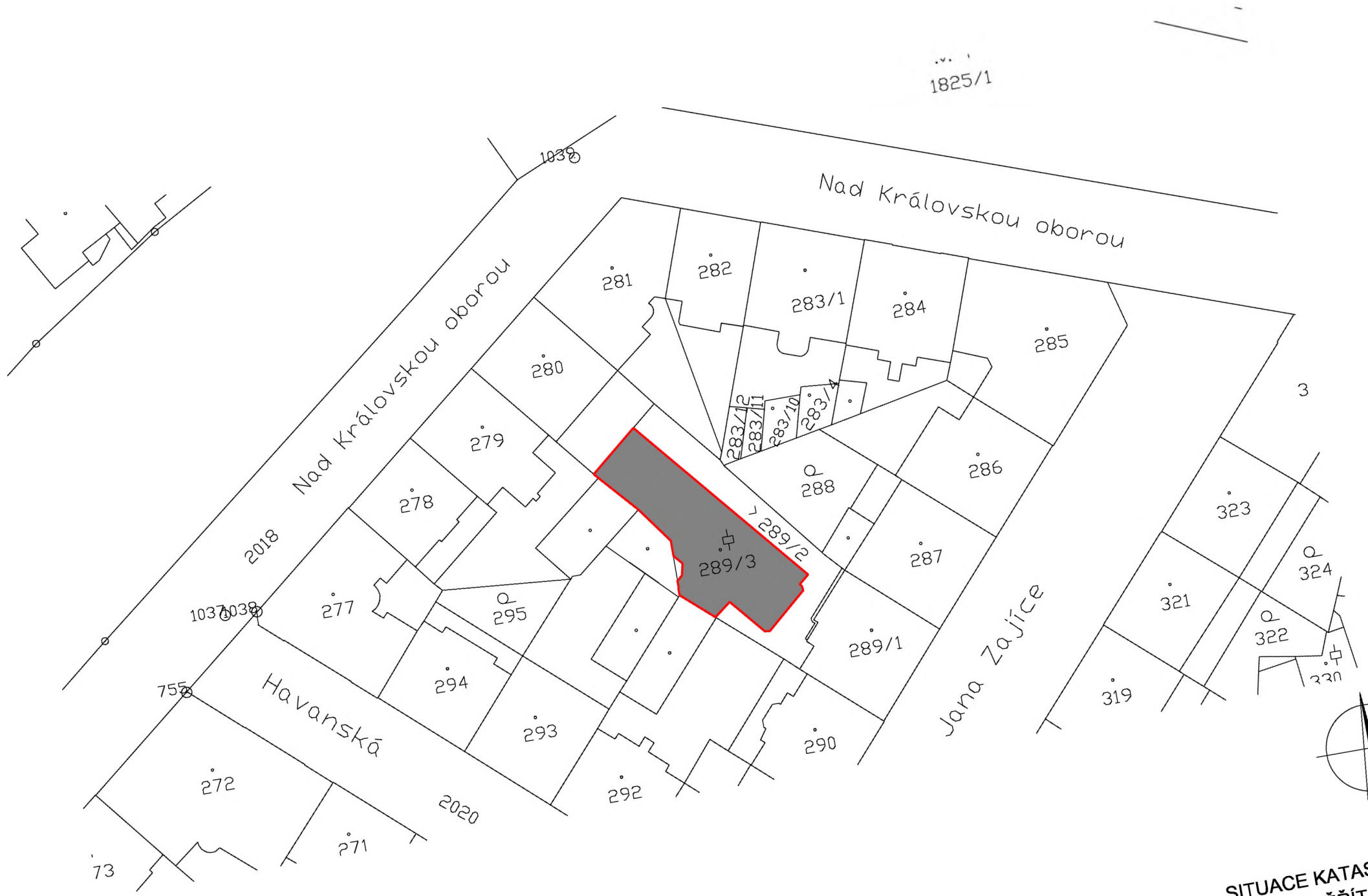
vypracoval:



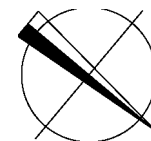
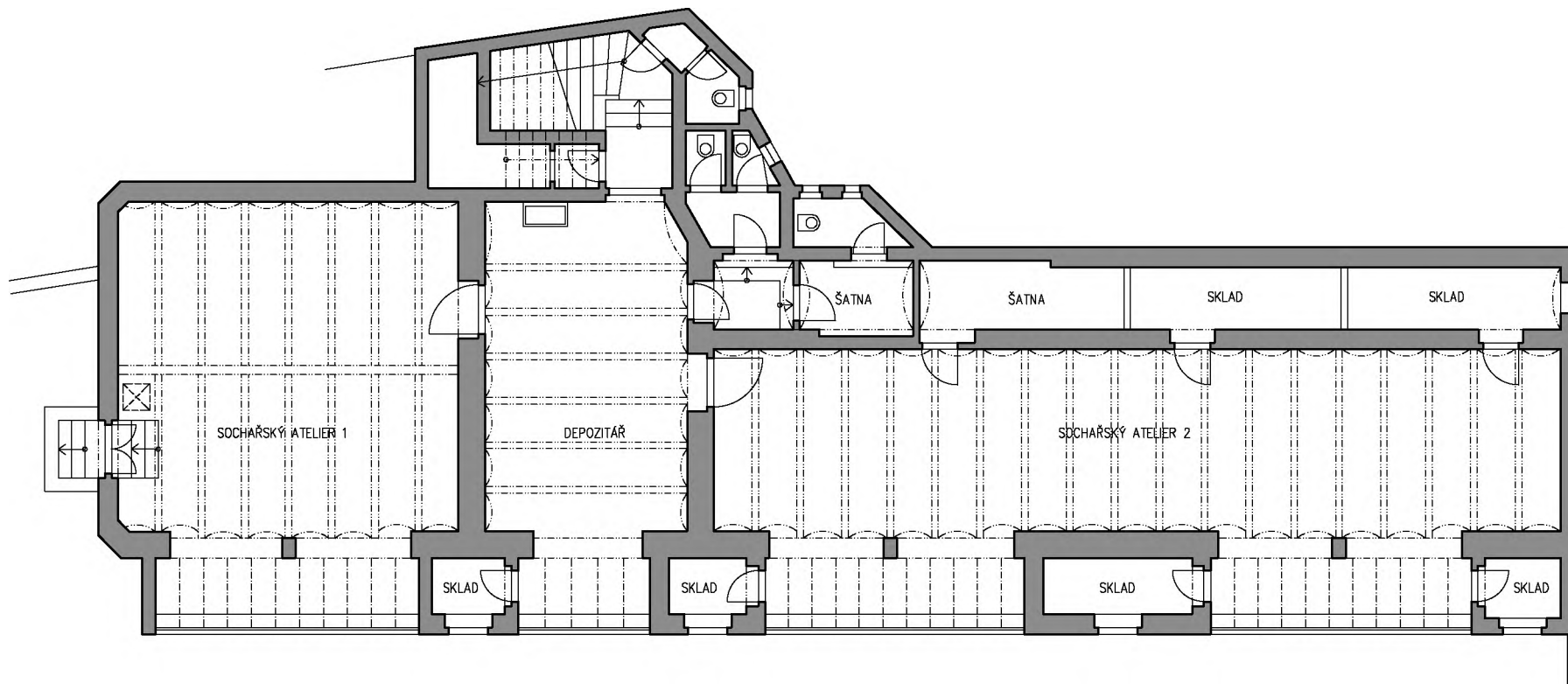
Říjen 2019, aktualizace prosinec 2019

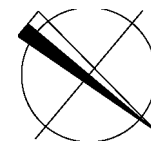
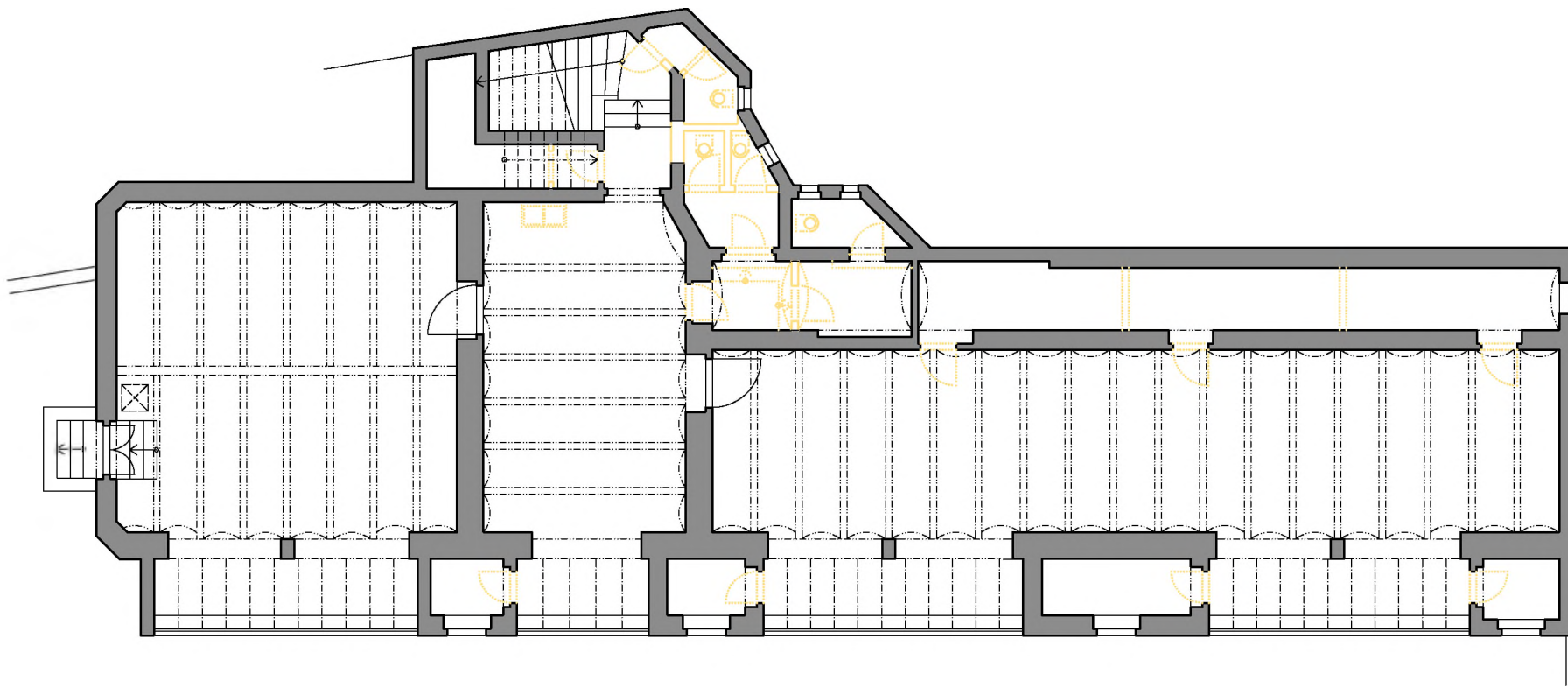


SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
MĚŘÍTKO 1:2000

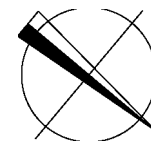
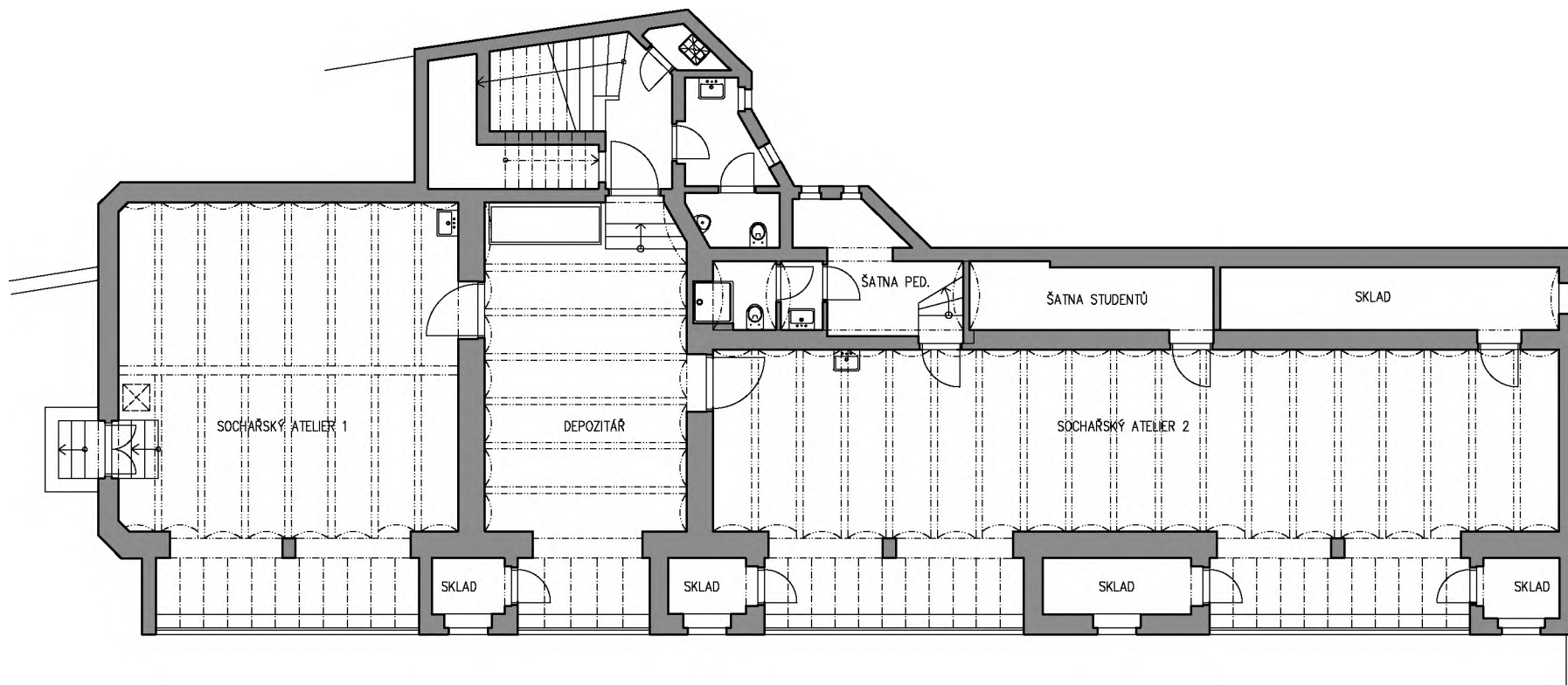


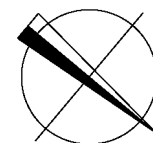
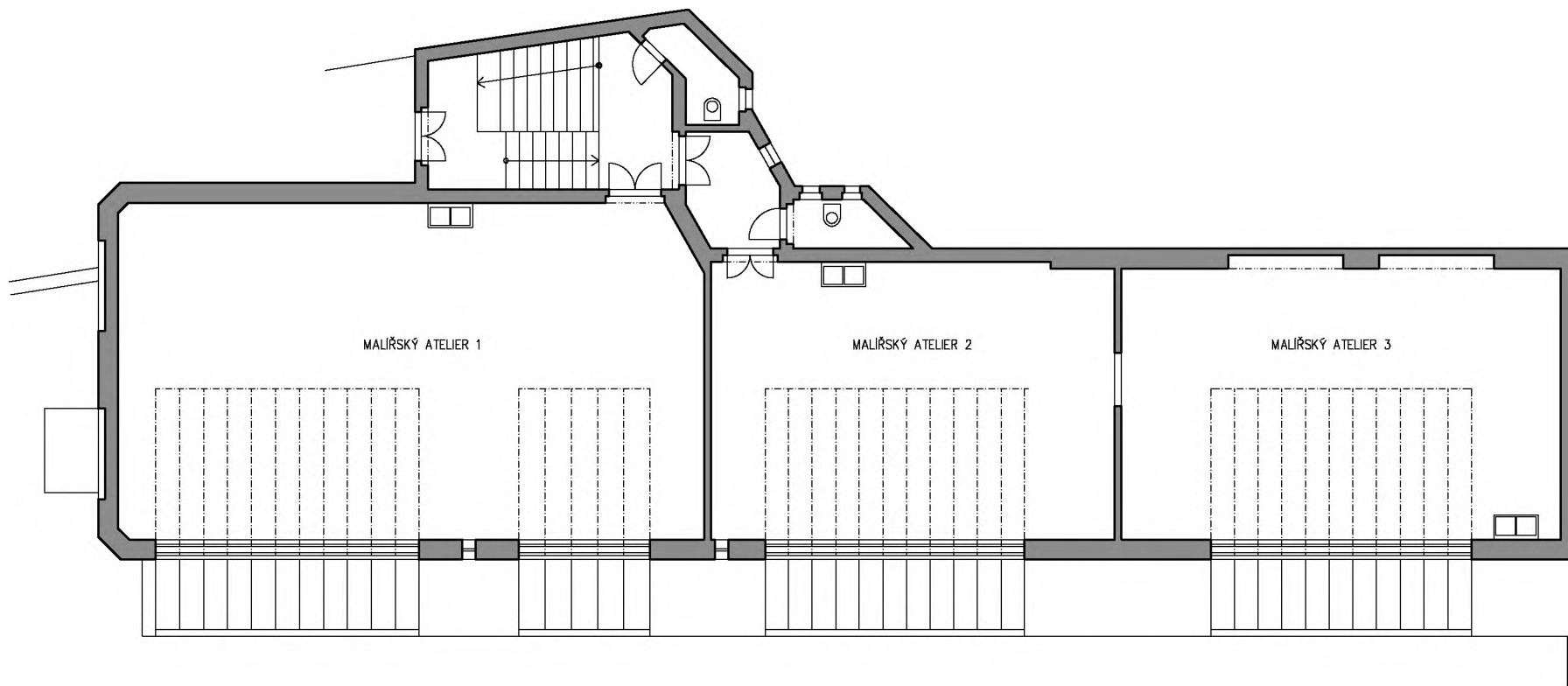
SITUACE KATASTRÁLNÍ
MĚŘITKO 1:250



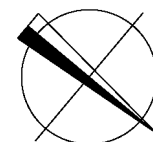
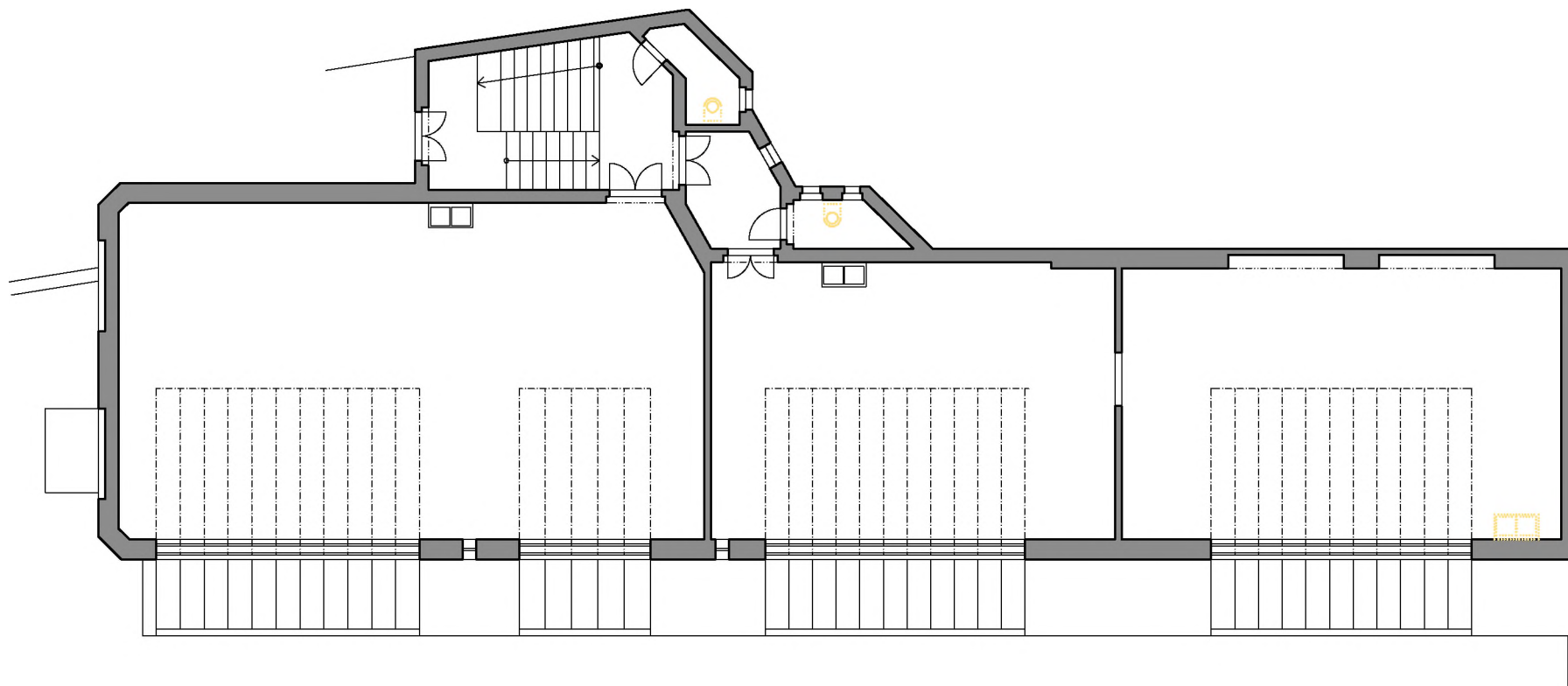


PŮDORYS 1.NP - BOURACÍ PRÁCE
MĚŘÍTKO 1:100

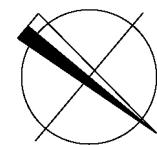
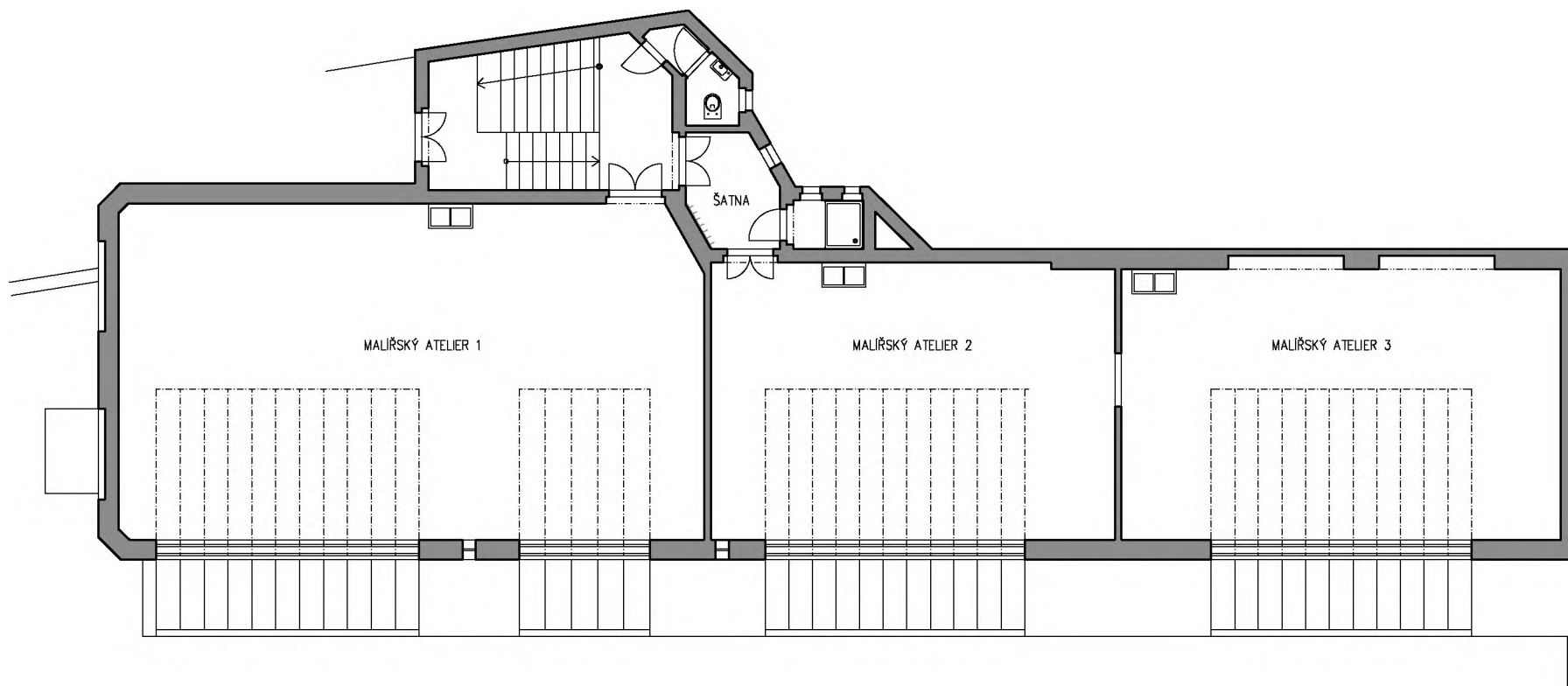


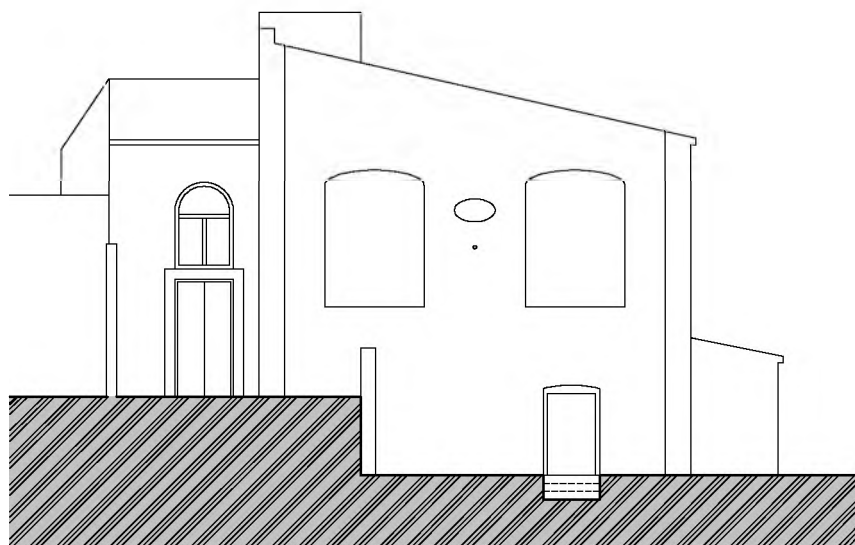
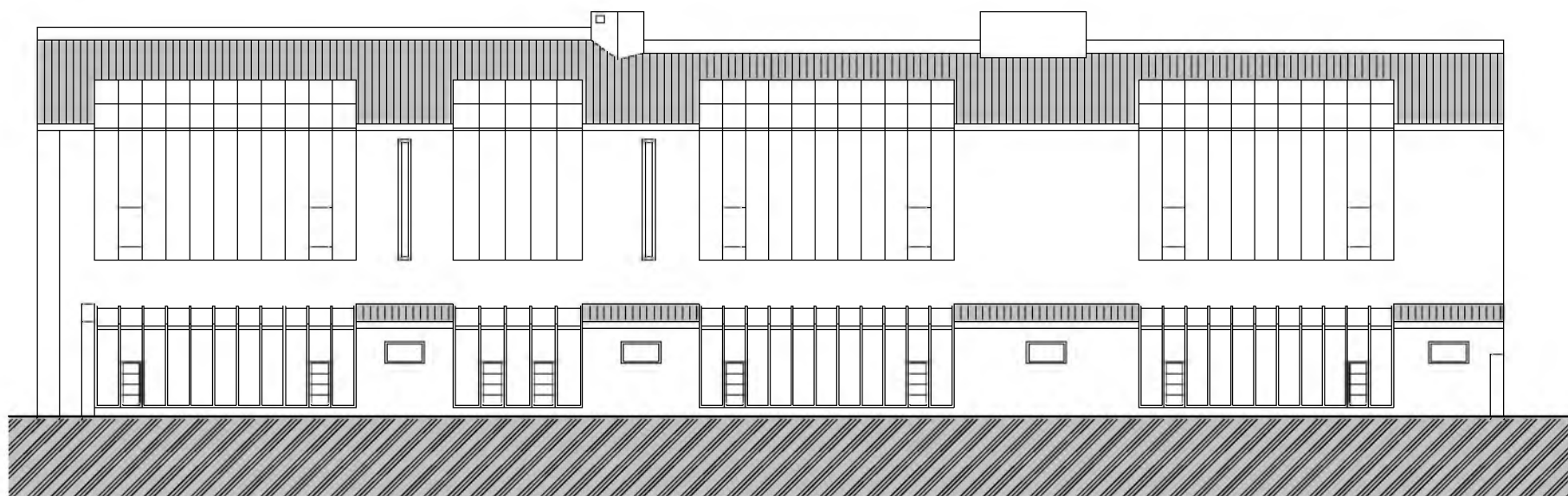


PŮDORYS 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV
MĚŘÍTKO 1:100



PŮDORYS 2.NP - BOURACÍ PRÁCE
MĚŘÍTKO 1:100





POHLED JIHOVÝCHODNÍ - POHLED SEVEROVÝCHODNÍ
MĚŘÍTKO 1:100

