

Smlouva o právu k provedení stavby

kterou ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „**Stavební zákon**“) (dále jen „**smlouva**“), uzavřeli tito účastníci:

1.

Obchodní firma (název) **NRE Panorama s.r.o.**

Sídlo: V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 05469091

DIČ: CZ05469091, plátce DPH

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, sp. zn. C 263893

Zastoupená: Rudolfem Vřešťálem, jednatelem

Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.

Č. účtu: 5140017886/5500

(dále jen „**Vlastník nemovitostí**“)

2.

Obchodní firma (název) **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

Sídlo: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9

IČO: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, sp. zn. B 847

Zastoupená: Ing. Petrem Witowským, Ph.D., předsedou představenstva a Ing. Janem

Šurovským, Ph.D., členem představenstva

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.,

Č. účtu: 1930731349/0800

(dále jen „**Stavebník**“)

nebo společně jako „**Smluvní strany**“

I.

1. Vlastník nemovitostí je vlastníkem pozemku parc. č. 467 (dále také jako „**Pozemek**“), jehož součástí je budova č.p. 490 (dále také jako „**Budova**“), známá pod názvem „Panorama Business Center“, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, zapsaného na LV č. 2594 vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha (Pozemek a Budova společně dále jako „**Nemovitost(i)**“).
2. Stavebník hodlá v těsné blízkosti Budovy s minimálním nezbytným zásahem do Pozemku realizovat stavbu „TT Muzeum“, včetně světelného signalizačního zařízení (dále společně jen „**Stavba**“), a to mimo jiné na základě projektové dokumentace ve stupni DUSP. Investorem Stavby je Stavebník.
3. Realizací Stavby se nemění vlastnictví ani správa Nemovitostí a dále ani vlastnictví chodníků na Nemovitosti, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy se správou Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.

II.

Vlastník nemovitostí souhlasí za podmínek dohodnutých v této smlouvě, aby v těsné blízkosti Budovy byla provedena v čl. I. této smlouvy uvedená Stavba.

III.

Za podmínek této smlouvy vzniká Stavebníkovi oprávnění zřídit Stavbu, vstupovat na Pozemek v souvislosti s realizací, provozem, opravami a údržbou Stavby. Jakýkoliv vstup jakékoliv třetí osoby do Budovy v souvislosti se Stavbou, její realizací, provozem, opravami či údržbou podléhá předchozímu souhlasu Vlastníka nemovitostí s veškerými podmínkami takového vstupu (např. čas vstupu, respektování provozního řádu Nemovitostí, BOZP a PO apod.).

IV.

1. Stavebník provede Stavbu na vlastní náklady a na vlastní nebezpečí.
2. Přesný termín realizace Stavby bude oznámen Stavebníkem Vlastníkovi nemovitostí nejpozději 30 dní před zahájením Stavby. Bez ohledu na výše uvedené se sjednává, že nutnou podmínkou pro zahájení Stavby je předchozí získání veškerých případných souhlasů či stanovisek dotčených orgánů státní správy, odsouhlasení veškeré stavební dokumentace ze strany Vlastníka nemovitostí a odevzdání potvrzené dokumentace bezpečnosti a ochrany zdraví při práci Vlastníkovi nemovitostí. Stavebník je povinen zajistit, aby následně po provedení Stavby byla vydána všechna případně nezbytná úřední povolení pro veškeré práce včetně účinného kolaudačního souhlasu či jiného povolení k užívání Stavby, budou-li mandatorně vyžadovány.
3. Veškeré hlučné, prašné, zásobovací a stěhovací práce, které by mohly omezit či obtěžovat zákazníky, návštěvníky či nájemce Nemovitosti, je možné provádět pouze takovým způsobem, aby minimalizovaly negativní dopady právě na zákazníky, návštěvníky či nájemce Nemovitosti. Stavebník je v této souvislosti povinen s Vlastníkem nemovitostí koordinovat postup na Stavbě, zejména jeho konkrétní časový harmonogram (tím není dotčen nárok Vlastníka nemovitostí dle následujícího odstavce).
4. Vznikne-li Vlastníku nemovitostí či jakékoliv třetí osobě škoda způsobená v souvislosti se Stavbou, Stavebník Vlastníkovi nemovitostí a jakékoliv třetí osobě tuto škodu uhradí pouze v případě, že bude ze strany Vlastníka nemovitostí či jakékoliv třetí osoby prokázána. Bez újmy na ostatních právech Vlastníka nemovitostí, se Stavebník zavazuje nahradit Vlastníkovi nemovitostí jakoukoli škodu vzniklou mu v důsledku porušení podmínek této smlouvy, podmínek jakéhokoli úředního povolení vydaného k provedení Stavby ze strany Stavebníka a/nebo v důsledku uplatněných nároků či řízení zahájených jakýmkoliv nájemcem v Nemovitostech, jiným uživatelem nebo jinou osobou z řad veřejnosti a vyplývajících z provádění Stavby nebo v souvislosti s ní. Náhradu škody dle tohoto odstavce bude Stavebník povinen Vlastníkovi nemovitostí poskytnout mimo jiné v případech, kdy (i) škoda Vlastníkovi nemovitostí prokazatelně vznikla v důsledku úhrady poskytnuté ze strany Vlastníka nemovitostí třetí osobě, a/nebo (ii) ve výši, která byla třetí osobě pravomocně přiznána soudem nebo správním orgánem, navýšené o náklady, které v důsledku třetí osobou uplatněných nároků Vlastníkovi nemovitostí prokazatelně vznikly. Vlastník nemovitosti je povinen v případě důsledku uplatněných nároků či řízení zahájených

jakýmkoliv nájemcem v Nemovitostech, jiným uživatelem nebo jinou osobou z řad veřejnosti a vyplývajících z provádění Stavby nebo v souvislosti s ní:

- využít právních institutů a podání, aby byla příslušná kauza řádně projednána při soudním jednání (tj. učinit všechny úkony k tomu, aby příslušné finanční či jiné plnění nebylo třetím osobám přiznáno na základě platebního rozkazu, rozsudku pro uznání či rozsudku pro zmeškání), pokud se Stavebník a Vlastník nemovitosti nedohodnou v konkrétním případě odlišně, jinak se ustanovení o náhradě dle tohoto bodu Smlouvy nepoužije;
 - se zavazuje jednat s příslušným orgánem státní správy, který pokutu, resp. provedení opatření dle tohoto bodu smlouvy v rámci svých kompetencí Vlastníku nemovitosti uložil, a to s cílem uloženou pokutu, resp. opatření zrušit, nebo minimalizovat její výši, resp. rozsah příslušného opatření, jinak se ustanovení o náhradě dle tohoto bodu Smlouvy nepoužije.
5. Stavebník je dále povinen Vlastníku nemovitostí plně kompenzovat zvýšené náklady na provoz Nemovitosti v důsledku provádění Stavby (jako např. zvýšené náklady na provoz vzduchotechnického zařízení z důvodů zvýšené prašnosti v Nemovitosti apod.).
6. Veškeré prokázané škody v souvislosti se Stavbou dle tohoto článku budou uplatněny formou faktury a jsou splatné ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl Vlastníkovi nárok na jejich úhradu, a to na účet Vlastníka uvedený v záhlaví této Smlouvy.
7. Bez ohledu na pojistné smlouvy, které uzavřel Vlastník nemovitostí, je Stavebník nebo dodavatel(é) jakýchkoli prací povinen sjednat pojištění stavebních rizik pro provádění stavby (Stavebník kdykoli na žádost Vlastníka nemovitostí předá Vlastníkovi nemovitostí údaje o příslušné pojistné smlouvě a dodatcích k ní provedených a předloží doklad o jejím prodloužení a o úhradě pojistného).
8. Stavebník se zavazuje, že při zřizování, užívání, opravách a údržbě Stavby bude co nejvíce šetřit práva Vlastníka nemovitostí a třetích osob (včetně nájemců a zákazníků Nemovitostí).
9. Smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují, že tato smlouva není smlouvou o právu stavby ve smyslu ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“). Smluvní strany této smlouvy dále berou na vědomí, že uzavřením této smlouvy nedochází k udělení plné moci ze strany Vlastníka nemovitostí Stavebníkovi za účelem jakéhokoliv zastupování Vlastníka nemovitostí ve správních či jiných řízeních týkajících se Stavby.

V.

Stavebník je povinen v rámci provádění Stavby dodržet mimo jiné následující povinnosti:

- dolní sokl stavby (jedná se o nově „odhalený sokl“ pod úroveň přízemí $\pm 0,00$), který vznikne jak demolicí podchodu, tak úpravami schodiště a úpravami chodníku v bezprostřední blízkosti Nemovitostí, je Stavebník povinen vyrobit z broušené žuly (formáty max. velikosti);
- u oken Budovy na úrovni přízemí podél chodníku je preferované zachování stávajícího materiálu (nerezový plech kapičkový), v případě nutnosti výměny za nový je Stavebník povinen dodržet stejné provedení a kvalitu;
- detail řešení izolace, zabezpečující dostatečný tepelný odpor, nutno předložit Stavebníkem a odsouhlasit Vlastníkem nemovitostí v dalším stupni dokumentace v dostatečném předstihu před zahájením stavebních prací;



- nové zábradlí podél majetkové hranice na úrovni přízemí Budovy (dle vzoru Stavebníka, který je realizován v okolí zahrady Národního muzea), je v principu akceptováno, Stavebník je však povinen předložit Vlastníkovi nemovitostí detaily řešení zábradlí v dalším stupni dokumentace vč. detailů ukotvení, přičemž provedení musí být masivnější z plnostěnných ocelových prvků (viz referenční foto v příloze č. 1 této smlouvy), povrchová úprava bude zároveň zinkovaná a bude natřena kvalitní krycí barvou na kov, odstín bude řešen dle architekta v dalším stupni dokumentace, budou dodrženy dostatečné výšky dle ČSN a stability, jelikož se jedná o veřejný prostor;
- Stavebník bude povinen provést předláždění v okolí zasypání/zrušení podchodu, nově vzniklé plochy po odstranění schodiště z průchodu a vlastního průchodu budou nově zadlážděny „pražskou mozaikou“, podkladní vrstvy dostatečně zhutněné a únosné podloží; Stavebník bude dále povinen předláždět i stávající plochy, které budou s vysokou pravděpodobností poškozeny stavebními pracemi, jelikož napojení stávající a nové dlažby není reálné. Detaily dlažby včetně vzoru pokládky a případného odvodnění ploch podléhají souhlasu Vlastníka nemovitostí v dalším stupni dokumentace;
- Stavebník bude povinen umístit na vybraných ohrožených pozicích/místech kontrolní body/terče, provedené autorizovaným geodetem, za účelem sledování případných změn, posunů či statických poruch Budovy;
- Stavebník bude povinen po dokončení Stavby umýt fasádu a okna Budovy.

VI.

V případě, že Stavba nebude z jakýchkoliv důvodů realizována nebo pokud nebudou Nemovitosti stavbou dotčeny, nejsou Smluvní strany smlouvy vzájemnými závazky dle této smlouvy vázány.

VII.

1. Vlastník nemovitosti prohlašuje, že (i) tímto vydává Stavebníkovi **souhlas vlastníka s umístěním a zřízením Stavby** za účelem vydání příslušného stavebního povolení podle Stavebního zákona, a (ii) souhlasí s koordinací tak, jak je znázorněna v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Vlastník nemovitosti souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas Smluvní strany.
3. Vlastník nemovitosti si vyhrazuje právo předmětný souhlas včetně souhlasu na přiložené koordinaci kdykoliv odvolat, poruší-li Stavebník jakékoliv ustanovení této smlouvy a nezjedná-li nápravu ani na výzvu Vlastníka nemovitosti v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu za tím účelem Vlastník nemovitosti poskytne, a která nebude kratší než pět pracovních dnů.

VIII.

1. Tuto smlouvu lze změnit a doplňovat pouze se souhlasem obou Smluvních stran, a to formou písemného dodatku k této smlouvě s výjimkou odvolání souhlasu Vlastníka nemovitostí, které je Vlastník nemovitostí oprávněn učinit v souladu s touto smlouvou i jednostranně.





2. Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce Smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem následujícím po dni jejího 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 a účinném znění. Uveřejnění této smlouvy v rejstříku smluv se zavazuje zajistit Stavebník.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku ani za důvěrné informace.
5. Vlastník nemovitostí bere na vědomí, že Stavebník je povinný na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že informace týkající se plnění této smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží Vlastník nemovitostí a jedno vyhotovení obdrží Stavebník.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne _____ 2023

V Praze dne _____ 2023

NRE Panorama s.r.o.

Rudolf Vřešťál, jednatel

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Ing. Petr Witowski, předseda představenstva

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Ing. Jan Šurovský, Ph.D., člen představenstva

Přílohy:

Příloha č. 1 – Referenční foto zábradlí

Příloha č. 2 – Koordinace

