

Číslo jednací: MCBS/2024/0080670/HRAP

Vyřizuje: [REDACTED]

## SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU / PRÁCE (INOMINÁTNÍ SMLOUVA)

### Smluvní strana 1:

jednající prostřednictvím:  
sídlo: (doručovací adresa)  
IČO:  
bankovní spojení:  
č.ú.:

**Statutární město Brno, městská část Brno-střed**  
Ing. arch. Vojtěcha Mencla, starosty MČ Brno-střed  
Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno  
44992785

V rozsahu daném smlouvou je Městská část Brno-střed zastoupena:  
Odborem investičním a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD)  
(dále jen „MČ BS“)

a

### Smluvní strana 2:

Sídlo:  
IČO/datum narození:  
zastoupený:

**Janáčkova akademie múzických umění**  
Beethovenova 2, 602 00 Brno  
62156462, DIČ: CZ62156462

veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb., nezapisovaná do veřejných rejstříků  
(dále jen „Janáčkova akademie“)

### uzavírají

v souladu s ust. § 1746 odst. 2 a § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen OZ), tuto smlouvu o právu provést stavbu/práce

### I.

#### Preambule

- 1/ Janáčkova akademie je uživatelem nebytových prostor o velikosti cca 1.805,50 m<sup>2</sup> nacházejících se v níže specifikované nemovitosti (dále jen „prostory“), a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene, č. 62 02 9 026, uzavřené mezi Statutárním městem Brnem jako vlastníkem nemovitosti a Janáčkovou akademií jako oprávněným z věcného břemene ze dne 23. 6. 2004.

Tato inomínátní smlouva navazuje na výše uvedenou Smlouvu o zřízení věcného břemene, kdy jejím účelem je upravit práva a povinnosti stran, týkající se stavebních prací, které bude Janáčkova akademie v užívaných prostorách provádět.

### II.

#### Oprávnění provést stavbu / jiné práce

- 1/ Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti v Brně  
na ulici, číslo orientační: Bayerova 5  
katastrální území: Veveří  
parcelní číslo: 1289  
popisné číslo: 575

MČ BS má tuto nemovitost svěřenou do správy na základě Statutu města Brna.

- 2/ Janáčkova akademie jako stavebník dle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je povinen stavebnímu úřadu doložit doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu či práce v užívaných prostorách. Tímto dokladem je tato smlouva.
- 3/ MČ BS dává touto smlouvou Janáčkově akademii souhlas s provedením stavby či prací v užívaných prostorách specifikovaných v odst. 1, a to v rozsahu dle čl. III. této smlouvy.

- 4/ Tato smlouva zmocňuje Janáčkovu akademii v mezích oprávnění daných touto smlouvou jednat s věcně a místně příslušným stavebním úřadem (dále jen stavební úřad).

### III.

#### Způsob a rozsah prací souvisejících s provedením stavby

- 1/ Janáčková akademie provede práce vlastním nákladem, a to v následujícím rozsahu (dále i jen předmětné práce):

- *Svislé a kompletní konstrukce, montáž konstrukcí*
- *Novým převládajícím materiálem v exteriéru bude střešní krytina z falcovaného měděného plechu. Tímto materiálem bude také obložena výtahová šachta včetně střížky pro jednotky klimatizace a potrubí VZT.*
- *Demontáž bednění střechy, tepelné izolace, polykarbonátu, hydroizolace, oprava venkovního žlabu k odvodnění střechy*
- *Tepelně izolační desky PIR*
- *Nátěry tesařských konstrukcí proti dřevokazným houbám, hmyzu a plísním*
- *Elektromontáže včetně svítidel*
- *Montáže vzduchotechnických zařízení*

*Vše bude provedeno dle projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení na akci „VÝMĚNA OPLÁŠTĚNÍ PŘÍSTAVBY DIVADELNÍHO STUDIA MARTA, BAYEROVA 575/5, BRNO“, zpracovanou společností Architekti Hrůša & spol. s r.o., IČO 29187630, z 11/2023, zakázka číslo 22802. Společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 64210, zastoupená [REDAKCE], jednatelem.*

- 2/ Janáčková akademie je povinna provést stavbu v souladu se stavebními předpisy, projektovou dokumentací, kterou MČ BS před podpisem této smlouvy odsouhlasil, případně v souladu s její změnou, rovněž odsouhlasenou MČ BS a podmínkami stanovenými stavebním úřadem, včas a řádně, jinak Janáčková akademie odpovídá za újmu, která MČ BS v důsledku porušení povinností vznikla. V případě porušení této povinnosti se Janáčková akademie zavazuje všechny takto provedené práce na svoje vlastní náklady bez náhrady odstranit. Neučiní-li tak, pak přijímá závazek uhradit MČ BS částku, kterou na jejich odstranění vynaložil on sám.
- 3/ Janáčková akademie odpovídá za provádění prací, za jejich soulad s projektovou dokumentací, s vydanými rozhodnutími, povolení či stanovisky a za bezpečnost při práci v souladu s platnými předpisy.
- 4/ Janáčková akademie si je vědoma technického stavu užívaného prostoru a v budoucnu nemůže požadovat žádné slevy z důvodu projevů vlhkosti či jiných závad souvisejících s nedostatečně provedenou opravou prostoru či nedostatečným větráním, temperováním apod. Případné závady související s těmito nedostatky pak zajistí na své náklady Janáčková akademie.

### IV.

#### Povinnosti Janáčkovy akademie

- 1/ V případě, že pro předmětné práce bude potřeba jakýkoliv druh souhlasu či povolení dotčeného orgánu státní správy (zejména OPP, krajská hygienická stanice, záchranný hasičský sbor, případně NPÚ apod.), případně jiného subjektu, je Janáčková akademie povinna na vlastní náklady si potřebná povolení, stanoviska či souhlasy před zahájením prací vyřídít.
- 2/ Janáčková akademie se zavazuje provádět předmětné práce:
- a) dle **PRAVIDEL VÝSTAVBY**, které tvoří jako příloha č.1 nedílnou součást této smlouvy
  - b) vždy pouze a jen až po vydání a v souladu s rozhodnutími, stanovisky nebo povoleními vydanými k tomu příslušnými orgány.
  - c) v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (či navazujícím předpisem), stejně jako v souladu s dalšími právními a technickými předpisy.
  - d) v souladu s odsouhlaseným způsobem a rozsahem předmětných prací, přičemž celkové náklady nepřesáhnou částku **3.442.810 Kč bez DPH**.

- 3/ Janáčková akademie bere výslovně na vědomí, že zabudované věci související s prováděnými pracemi, tj. ty, které se stávají součástí nemovitosti (užívaných prostor) a které nelze bez porušení podstaty a kvality nemovitosti odstranit (demontovat), např. rozvody plynu, vody apod., se stávají součástí nemovitosti a vlastnictvím MČ BS (resp. obce). Gastro zařízení a vybavení kuchyně, interiérové vybavení (nábytek apod.), rozvody vzduchotechniky, klimatizace, dále chladicí a jiná demontovatelná zařízení, zdroje TUV, a zdroj vytápění, zůstávají v majetku Janáčkovy akademie a po skončení užívání je Janáčková akademie odstraní, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dále dohodly a Janáčková akademie bezvýhradně souhlasí s tím, že veškeré náklady na provedené stavební práce, v jejichž důsledku dojde ke změně užívaných prostor, nese výhradně Janáčková akademie, **kteřá nemá právo uplatňovat po MČ BS nebo vlastníkovu nemovitosti požadavek na jakékoliv vyrovnání (ať již nákladů či zhodnocení nemovitosti) v souvislosti s provedenými změnami**, nebude-li sjednáno jinak. Stejně tak se smluvní strany dohodly a Janáčková akademie souhlasí s tím, že nemá možnost požadovat po skončení užívání či předčasném ukončení této smlouvy po MČ BS jakoukoliv další úhradu související s provedenými stavebními pracemi a investicemi. Janáčková akademie rovněž po skončení užívání není oprávněn bez souhlasu MČ BS oddělit od užívaných prostor, to co do nich vložil vlastním nákladem.
- 4/ Rovněž v případě, že Janáčková akademie provede práce nad rozsah, který je touto smlouvou povolen, nevzniká mu nárok na jakékoli vypořádání či náhradu ze strany MČ BS či vlastníka nemovitosti.

## V.

### Doba platnosti

- 1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu do skončení záruční doby stanovené v čl. VIII. této smlouvy, nejpozději však do 31.12.2029. Dokončení stavebních prací se Janáčková akademie zavazuje provést nejpozději do 31.12.2024, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 2/ Před uplynutím této doby určité může dojít ke skončení platnosti a účinnosti této smlouvy dohodou smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy ze strany MČ BS v případech, kdy:
- Janáčková akademie poruší některou z podmínek či povinností uvedených v čl. II., III. a IV. této smlouvy,
  - Janáčková akademie poruší některou z podmínek či povinností uvedených v Pravidlech výstavby,
  - bude zjištěna nepravdivost čestných prohlášení dle čl. VI. této smlouvy,
  - dojde ke skutečnosti zakládající zánik smlouvy o zřízení věcného břemene, na který je tato smlouva vázána,
  - dojde k zániku vlastnického práva Statutárního města Brna k předmětné nemovitosti.

Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po dni jeho doručení adresátovi na poslední oznámenou adresu. Má se za to, že zásilka došla adresátovi třetím pracovním dnem po odeslání.

## VI.

### Sankce

- 1/ Smluvní strany si sjednávají níže uvedené smluvní pokuty, k jejichž úhradě se Janáčková akademie zavazuje. Uplatnění smluvní pokuty nezbavuje Janáčkovu akademii povinností vyplývajících z této smlouvy, stejně jako neznamená zánik případného nároku MČ BS nebo vlastníka nemovitosti na náhradu vzniklé škody.
- 2/ Pro případ, že ze strany Janáčkovy akademie dojde k porušení podmínek a povinností uvedených v této smlouvě či v Pravidlech výstavby sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě, že se bude jednat o prodlení na straně Janáčkovy akademie (tedy o porušení povinnosti vázané na lhůtu), sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
- 3/ Dojde-li v souvislosti s prováděním prací ke vzniku jakékoliv újmy (zejména škody na nemovitosti), zavazuje se Janáčková akademie na svůj vlastní náklad tuto újmu odstranit do 30 kalendářních dnů, pokud MČ BS neurčí písemnou formou jinak.

- 4/ Neodstraní-li Janáčková akademie jakoukoliv vzniklou újmu ve stanoveném termínu, bude oprava provedena MČ BS a veškeré náklady za vzniklou škodu budou písemně vyúčtovány Janáčkově akademii k úhradě.
- 5/ Není-li možno újmu takto odstranit, zavazuje se Janáčková akademie MČ BS tuto nahradit v plném rozsahu, a to i v případě, je-li tato škoda uplatňována ze strany třetích osob.
- 6/ Při zjištění nepravdivosti čestných prohlášení Janáčkovy akademie uvedených v této smlouvě či Pravidlech výstavby sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, a to za každé jednotlivé porušení.

## **VII.**

### **Čestné prohlášení**

- 1/ Janáčková akademie podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči Statutárnímu městu Brnu, městským částem Statutárního města Brna, organizacím zřízeným Statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má Statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl, a zavazuje se, že tento stav udrží po celou dobu trvání vztahu.

## **VIII.**

### **Záruka za jakost provedených prací**

- 1/ Janáčková akademie se pro účely této smlouvy považuje za zhotovitele prací. Proto MČ BS odpovídá za vady, jež mají provedené práce v době předání díla, a dále odpovídá za vady provedených prací, které provedla či zajistila Janáčková akademie, zjištěné v záruční době, kterou si tímto strany sjednávají v délce 60 měsíců (tzn., práce budou po níže uvedené dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel a že si zachovají obvyklé vlastnosti).

## **IX.**

### **Doručování**

- 1/ Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím datové zprávy uložené do datové schránky. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zasláné na adresu adresáta uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou účastník oznámil písemně druhému účastníkovi této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodl pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině. Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je sídlo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy, a dnem doručení (či vrácení) zásilky směrem k MČ BS je den, kdy zásilka dorazila na podatelnu MČ BS.

## **X.**

### **Doložka schválení dle § 41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, Informační doložka, Doložka o povinnosti uveřejnění**

- 1/ Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed ze dne 06.05.2024, č. RMČ/2024/66/14.
- 2/ Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.

- 3/ Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna MČ BS podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

## XI.

### Společná a závěrečná ustanovení

- 1/ Tato smlouva navazuje na výše uvedenou Smlouvu o zřízení věcného břemene a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, její účinnost je spojena s existencí oprávnění dle stavebního zákona provést předmětné práce, je-li jej třeba; jinak nabývá účinnosti zveřejněním smlouvy v registru smluv dle čl. X. odst. 3, případně uzavřením (není-li smlouva zveřejňována v registru smluv).
- 2/ Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze oboustranně podepsanými písemnými dodatky.
- 3/ Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR. Smluvní strany určují, jako místně příslušný soud pro řešení sporů z této smlouvy, Městský soud v Brně.
- 4/ Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou vyhotovení obdrží MČ BS a jedno vyhotovení obdrží Janáčkova akademie.
- 5/ V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy ide o [redacted] advokáta, se sídlem [redacted] telefon: [redacted], e-mail: [redacted] Správce deklaruje, že nedochází k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracování z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou.
- 6/ Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 10.05.2024

V Brně dne 5.6.2024

STATUTA  
MĚSTSKÁ  
Odbor investič  
Úřad  
Dominiká

za MČBS

vedoucí Odboru investičního  
a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed  
pověřen podpisem na základě  
usnesení č. Roční 2024/66/M  
ze dne 16.05.2024

za Janáčkovu akademii



## PRAVIDLA VÝSTAVBY

## I.

## Výklad pojmů

1. Tato příloha slouží ke bližšímu stanovení povinností Janáčkovy akademie, vyplývajících z provádění stavebních prací v užívaných prostorách na základě inominátní smlouvy.
2. Pro účely této smlouvy a přílohy jsou v textu užívány a rozlišovány jednotlivé organizační jednotky MČ BS, kdy je stanoveno, co má vůči kterému z nich Janáčkova akademie za povinnost. Jedná se o Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen OISBD). Tento odbor, jeho zaměstnanci, stejně jako jimi pověřené osoby se v daném smyslu považují v jednotlivých bodech za MČ BS a Janáčkova akademie je povinna své povinnosti ze smlouvy plnit přímo jejich prostřednictvím, tak jak je určeno.
3. Janáčkova akademie tímto výslovně přijímá závazek zajistit v užívaných prostorách, zcela na svoje vlastní náklady, stavební práce dle schválené projektové dokumentace, včetně případných dalších stavebních prací ve společných prostorách a na společných částech domu, které si tyto práce vyžádají, přičemž se zavazuje plnit následující povinnosti či pravidla:

## II.

## Stavební podklady – povinnosti Janáčkovy akademie

1. Uzavřít s odbornou osobou oprávněnou k provádění stavebních prací – skutečný zhotovitel - smlouvu o dílo s obsahem, zejména předmětem, harmonogramem plnění, termínem skončení díla a cenou díla, korespondujícím s obsahem této inominátní smlouvy. Veškeré takové smlouvy je Janáčkova akademie povinna předložit MČ BS (OISBD) a označit skutečného zhotovitele tak, aby se mohl MČ BS v případě potřeby kontaktovat přímo s ním.
2. **Sjednat se skutečným zhotovitelem stavby záruky tak, aby jejich délka činila nejméně 60 měsíců ode dne dokončení prací**, a to tak, aby tato práva mohl uplatnit i přímo MČ BS. Jakékoliv závady na částech prostoru, které byly předmětem prací z úrovně Janáčkovy akademie, je však povinna primárně řešit (u skutečného zhotovitele) a odstranit Janáčkova akademie. Odstranění takových závad není oprávněn požadovat po MČ BS a není oprávněn požadovat ani náhradu nákladů vynaložených na tyto opravy.
3. Smluvně zavázat skutečného zhotovitele takovými podmínkami, které jemu či MČ BS zajistí vymahatelnost těchto požadavků dle inominátní smlouvy. Smlouva o dílo se musí při rozsahu prací odkazovat na projektovou dokumentaci a soupis prací stanovených v této smlouvě.
4. Uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti podnikatele za škody na majetku či zdraví vzhledem k prováděné výstavbě. Uvedené pojištění odpovědnosti musí mít Janáčkova akademie sjednáno v potřebném rozsahu po celou dobu realizace prací.
5. V případě zjištění závažných stavebních problémů v rámci provádění prací, nechat před dalším prováděním prací zpracovat znalecký posudek, který vymeze rozsah nutných oprav, zejména pokud se týče statiky nebo střechy. Opravy vymezené ve znaleckém posudku poté zohlednit v opravené projektové dokumentaci. Janáčkova akademie je posléze povinna zajistit provedení prací v souladu se znaleckým posudkem a projektovou dokumentací. V případě pochybností o tom, zda je třeba zadat znalecký posudek, má rozhodující slovo MČ BS.
6. Zajistit zpracování statického posudku nemovitosti statikem s oprávněním k činnosti v oboru, pokud bude tento posudek úřady či MČ BS vyžadován, a po stanovení způsobu napojení zdravotně technických instalací (dále jen „ZTI“), zajistit i vypracování odpovídající projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení (dále jen „PD“), pokud dosud nebyla MČ BS dodána, a to na svoje vlastní náklady včetně PD řemesel a položkového rozpočtu stavby, vše k tomu oprávněnou osobou.
7. Předložit pravomocné stavební povolení na předmětné práce, bude-li jeho vydání k provedení prací třeba, do 15-ti dnů od jeho vydání OISBD (pokud tak dosud neučinil), a to spolu s čestným prohlášením, že projektová dokumentace na práce schválená stavebním úřadem (SÚ) je ve shodě s projektovou dokumentací předloženou OISBD před uzavřením této smlouvy.

8. V případě, že pro práce prováděné dle této smlouvy bude potřeba jakýkoliv další druh souhlasu či povolení dotčeného orgánu státní správy (zejména OPP, krajská hygienická stanice, záchranný hasičský sbor, případně NPÚ apod.), případně jiného subjektu, na vlastní náklady potřebná povolení či souhlasy před zahájením prací vyřídít a předložit MČ BS do 10 kalendářních dnů ode dne jejich získání.
9. Veškeré dokumenty předložit **před zahájením prací** MČ BS (OISBD) k písemnému odsouhlasení navrženého řešení stavby. MČ BS je oprávněna odmítnout udělit souhlas s pracemi zejména tehdy, jestliže požadované dokumenty nebudou kompletní a nebo pokud PD bude obsahovat prvky zcela atypické pro standardní řešení či bude zcela nevhodná s ohledem na polohu, technický stav a údržbu domu, ve kterém se prostor nachází. V takovém případě je Janáčková akademie povinna doložit chybějící dokumenty, případně provést na svůj náklad změnu PD a položkového rozpočtu stavby dle připomínek MČ BS a znovu bez zbytečného odkladu obojí předložit ke schválení, a to do nejpozději 30ti dnů ode dne odmítnutí. Rovněž tak veškeré změny a doplňky těchto dokumentů (i pozdější) je Janáčková akademie povinna předložit předem MČ BS ke schválení. Do té doby není oprávněn pokračovat s pracemi. V souvislosti s tím se obě strany zavazují k poskytování vzájemné součinnosti tak, aby nedocházelo ke zbytečnému prodlení.
10. V případě, že není potřeba na předmětné práce zajištění povolení a úkonů dle stavebního zákona, provádět tyto práce ode dne uzavření inominátní smlouvy. Janáčková akademie je však povinna i v tomto případě vést stavební deník, který musí být vždy uložen na stavbě a k nahlédnutí při provádění kontroly ze strany zástupců MČ BS.

### III.

#### **Vlastní provádění prací – povinnosti Janáčkovy akademie**

1. Informovat ostatní uživatele domu o prováděných opravách v domě nejpozději 5 dnů před zahájením prací, a sice vyvěšením oznámení ve společných prostorách a současně před zahájením stavebních prací zdokumentovat za účasti MČ BS stav společných prostor domu, ve kterém se nachází užívaný prostor. Nejpozději do týdne od zahájení prací má Janáčková akademie povinnost písemně ohlásit MČ BS (OISBD) jejich zahájení.
2. Provádět veškeré práce až po vydání a v souladu s rozhodnutími nebo povoleními vydanými k tomu příslušnými orgány, bude-li jich třeba, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (či navazujícím předpisem), stejně jako v souladu s dalšími právními a technickými předpisy a v souladu s inominátní smlouvou.
3. V případě potřeby zajistit také provedení prací v PD nezahrnutých, ale které jsou nutné k řádnému dokončení prací, a oznámit MČ BS tyto další nutné práce (OISBD) a domluvit se s MČ BS na dalším postupu.
4. V případě zjištění, že je nutné rozšířit prováděné práce o další nepředvídatelné práce, zejména pak při zjištění skrytých vad konstrukcí apod., je nutné neprodleně svolat kontrolní den, kde bude stanoven další postup. O kontrolním dnu bude pořízen zápis. Za nepředvídatelné práce se nepovažuje změna projektu vyvolaná Janáčkovou akademií, anebo nesouvisející se skrytými vadami.
5. V případě, že bude zjištěna vada v projektu, bude rovněž svolán kontrolní den, kde bude rozhodnuto o dalším postupu, o kterém bude proveden zápis.
6. V případě, že při provádění prací dojde k havárii (únik vody, plynu, přerušení dodávky el. energie apod.), neprodleně nahlásit situaci OISBD a tuto řešit za asistence havarijní služby.
7. Dojde-li z důvodu provádění prací ke stavebním poruchám či závadám na nemovitosti v níž je předmět nájmu nebo na sousední nemovitosti, např. dojde k zatékání srážkové či splaškové vody, prasklinám v omítce či zdivu, atd., neprodleně zajistit odstranění těchto závad na svoje náklady.
8. Umožnit technickému dozoru MČ BS přístup na stavbu tak, aby mohl být prováděn dozor.

9. V průběhu prací průběžně pořizovat podrobnou fotodokumentaci technologického postupu jednotlivých prováděných prací, a to v členění dle jednotlivých položek uvedených v této smlouvě. CD-ROM nebo jiné médium pro přenos dat s kompletní fotodokumentací je Janáčkova akademie povinna předat MČ BS spolu s oznámením o ukončení prací.
10. Umožnit pověřeným pracovníkům MČ BS provedení kontroly, a to zejména kontroly množství a kvality prováděné práce. Je povinen svolávat kontrolní dny před zakrýváním skrytých konstrukcí (elektroinstalace, vodoinstalace, odpady, před pokládkou vyrovnávacích a nášlapných vrstev, plynoinstalace, rozvodů topení, hydroizolace) za účasti zástupce MČ BS ve věcech technických (OISBD a/nebo technický dozor MČ BS). Bez provedení kontrolního dne není Janáčkova akademie oprávněna instalace zakrýt. Svolání kontrolního dne musí být provedeno písemně.
11. Na odborné práce, na něž je třeba po jejich dokončení provést revize (zejména elektro, plyn, ZTI), zajistit revizní zprávy a tyto předložit při předání MČ BS. Odborné práce musí provádět odborný subjekt k tomu oprávněný. Nejpozději 7 dnů před ukončením termínu prací, je Janáčkova akademie povinen předložit MČ BS revizní zprávy a doklady o provedených zkouškách.
12. V souvislosti s výše uvedenými činnostmi obstarávat, zpracovávat a dokládat SÚ všechny potřebné písemnosti nutné ke splnění všech podmínek stanovených příslušnými zákony a podzákonnými právními normami stavebníkům a dohlížet, aby všechny práce byly prováděny v koordinaci s ostatními uživateli, a to způsobem nenarušujícím soužití, klid, čistotu a pořádek v domě a užívání ostatních prostor jejich nájemci. Za tímto účelem je Janáčkova akademie povinen umožnit zástupci MČ BS vstup na staveniště a dbát připomínek MČ BS.
13. Janáčkova akademie je povinen po dobu realizace oprav zajistit zakrytí výplní otvorů směřující do ulice, tak aby nebylo z veřejných komunikací možné sledovat probíhající opravy. Pro zakrytí je možné použít i reklamní plachty či odstranitelné polepy, které mohou citlivým způsobem upozorňovat na budoucí otevření daného provozu. Vzhled potíštěného polepu či plachty musí být konzervativní, aby výrazně nenarušoval historický ráz objektu, a musí být předem schválen MČ BS.
14. Učinit všechna opatření k omezení prašnosti (doprava suti vnějškem budovy, plachty na vlečky, skluzy ze střechy, uskladnění materiálu ve vyhrazených prostorách apod.) a hluku.
15. Provádět práce pouze v následujících hodinách:  
Po-Pá 7:00 – 19:00 hod  
So 10:00 – 16:00 hod  
Ne + st. svátky – neprovádět práce  
V sobotu není Janáčkova akademie oprávněna provádět práce, které způsobují nadměrný hluk (zejména používání strojů a různých zařízení).
16. Nepoužívat bez dalšího osobní výtah v domě k dopravě materiálu na stavbu.
17. Provádět základní úklid společných prostor domu a odvoz suti každý den po skončení stavebních prací a minimálně jedenkrát týdně řádně společně prostory domu uklidit. V případě, že Janáčkova akademie takto nebude činit, bude úklid proveden MČ BS na náklady Janáčkovy akademie.
18. Neskladovat ve společných prostorách domu jako je vstupní prostor, schodiště, mezipodesta, případně jiný komunikační prostor, sklep, společný dvůr apod., žádný materiál ani suť. Uvedené platí i pro okolí domu a veřejná prostranství v okolí domu.
19. Zajistit odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku (popř. předání osobě oprávněné nakládat s danými odpady) včetně poplatku za uložení v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, přičemž musí být schopen doložit likvidaci, popř. takové předání (vážní lístky, daňové doklady). Na vyžádání doklady a vážní lístky předložit.
20. Dodržovat vyhlášky Statutárního města Brna související s předmětem inominátní smlouvy.
21. V případě neodborného či vadného provedení prací odstranit závadný stav na vlastní náklady. Provede-li Janáčkova akademie práce v rozporu s touto smlouvou, je k výzvě MČ BS jeho povinností závadný stav odstranit na vlastní náklady. Není-li to technicky možné, musí Janáčkova akademie uvést prostory do stavu před zahájením prací v termínu, který určí MČ BS.



22. Zajistit ve stanovené lhůtě řádné provedení všech prací, kvalitně a včas, v souladu s PD a podmínkami dle všech povolení, tak aby byl předmětný prostor způsobilý k užívání, a v této lhůtě podat v zastoupení MČ BS žádost o kolaudační souhlas (v případě, že na předmětné práce bylo vydáno stavební povolení, které ukládá povinnost kolaudačního souhlasu) či jiné obdobné ohlášení. Žádost o kolaudační souhlas dále doložit doklady o všech zkouškách a měřeních, které jsou předepsány příslušnými technickými normami a příp. i projektem odpovídajícím provedeným změnám oproti původní PD. Tato povinnost se nepovažuje za splněnou v případě, že tato žádost nebude ze strany stavebního úřadu z jakéhokoliv důvodu souhlasně vyřízena. Kolaudační souhlas předloží Janáčkova akademie MČ BS nejpozději do dvou měsíců ode dne termínu určeného k dokončení prací.
23. V případě, že Janáčkova akademie nedokončí práce ve stanoveném termínu, písemně požádat MČ BS o prodloužení termínu dokončení oprav včetně uvedení důvodu prodloužení, a to v termínu nejpozději 1 měsíc před koncem lhůty dojednané pro provedení prací.
24. Před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na stavební úřad písemně OISBD informovat o ukončení stavebních prací a umožnit pracovníku OISBD kontrolu provedených prací.

#### IV.

##### Ostatní záležitosti

1. Janáčkova akademie tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s maximálními pořizovacími cenami stanovenými pro nákup materiálů a zařizovacích předmětů, které budou MČ BS uznávány jako účelně vynaložené náklady, bude-li toto sjednáno.
2. Janáčkova akademie tímto bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že kuchyňská linka, spotřebiče a vestavěné skříně či obdobné movité věci, pokud budou v užívaném prostoru umístěny, nebudou evidovány jako zařizovací předměty a investice vynaložená Janáčkovou akademií na jejich pořízení nebude MČ BS uznána a zahrnuta do soupisu uznaných účelně vynaložených nákladů na zhodnocení nemovitosti, nebude-li sjednáno jinak.
3. V případě zařizovacích předmětů, které nejsou uvedeny výše, má právo o jejich zařazení mezi účelně vynaložené náklady rozhodnout MČ BS.