

# SMLOUVA

o výstavbě a rekonstrukci nemovitostí

Taneční konzervatoř hlavního města Prahy

a

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze

---

# SMLOUVA

o výstavbě a rekonstrukci nemovitostí uzavřená dnešního dne mezi níže uvedenými smluvními stranami (dále jen „**Smlouva**“)

## **Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze**

se sídlem náměstí Jana Palacha 80, 116 93 Praha 1

IČO: 60461071, DIČ: CZ60461071,

zastoupená prof. PhDr. PaedDr. Jindřichem Vybíralem, DSc., rektorem

(dále jen „**Stavebník**“)

a

## **Taneční konzervatoř hlavního města Prahy**

se sídlem Křižovnická 7, 110 00, Praha 1

IČ: 70837775

Zastoupená MgA. Pamelou Morávkovou, ředitelkou

(dále jen „**Soused**“)

## **I. Preambule**

1. Soused je pověřen hospodařením na základě vnitřních předpisů vlastníka Hlavního města Praha u pozemku parc. č. 64, jehož součástí je stavba - budova č.p. 81 (dále jen „**Budova konzervatoře**“), vše v k.ú. Staré Město, obec Praha, vedené na listu vlastnictví č. 122 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále společně jen „**Předmětné nemovitosti**“).
2. Soused je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 63, jehož součástí je budova č.p. 70 a pozemku parc. č. 62, jehož součástí je budova č.p. 80, to vše v k.ú. Staré město, obec Praha, vedené na listu vlastnictví č. 192 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha (dále společně jen „**Budova UMPRUM**“), které bezprostředně sousedí s Předmětnou nemovitostí.
3. Stavebník požádal příslušný stavební úřad, tedy Městská část Praha 1 – odbor výstavby (dále jen „**Stavební úřad**“) o vydání v rámci sloučeného řízení o územního rozhodnutí a stavebního povolení ke komplexní Revitalizaci hlavní budovy UMPRUM Budově UMPRUM (dále jen „**Projekt**“), jehož Etapu 4 bude realizovat v období II.Q 2025 – III.Q 2027, kdy dokončení a znovuuvedení Budovy UMPRUM do provozu je plánováno na termín říjen 2027.

4. Vzhledem k záměru Stavebníka rekonstruovat Budovu UMPRUM dle Projektu, se kterým byl Soused podrobně seznámen, a jehož provádění bude mít vliv na Předmětné nemovitosti, se Smluvní strany, respektující zájmy druhé Smluvní strany a v zájmu dobrých sousedských vztahů, dohodly na úpravě vzájemných práv a povinností ohledně stavby Stavebníka, jak uvedeno dále v této Smlouvě.
5. Soused je seznámen se základními body Projektu a souhlasí s jeho realizací, za předpokladu, že bude provedena v souladu s podmínkami stanovenými v této Smlouvě a Projektu, resp. nebude-li se podstatně odchylovat od této specifikace jinak, než tato Smlouva připouští.
6. Pro vyloučení pochybností strany prohlašují, že Soused není v žádném případě povinen podílet se na Projektu materiálně či finančně. Veškeré náklady vyvolané realizací Projektu hradí Stavebník a Soused pouze poskytuje nezbytnou součinnost, pokud jsou práce prováděny na Budově konzervatoře (např. napojení střešní krytiny) nebo Předmětné nemovitosti přímo ovlivňují.
7. Strany současně potvrzují, že Stavebník byl seznámen se záměrem Sousedu uskutečnit výstavbu přízemní dřevostavby ve vnitrobloku, který tvoří součást Předmětných nemovitostí, tedy na pozemku v užívání Sousedu, a k jehož realizaci ještě nebyla pořízena projektová dokumentace. Stavebník tento záměr bere na vědomí a zavazuje se poskytnout na žádost Sousedu řádně a včas veškerou součinnost potřebnou k realizaci tohoto záměru. Strany se zavazují ohledně podmínek realizace tohoto záměru Sousedu na jeho žádost uzavřít příslušnou smlouvu za podmínek obvyklých v čase a místě.

## II.

### **Harmonogram provádění prací na Projektu a rekonstrukci Budovy UMPRUM**

1. Smluvní strany sjednaly jako oboustranně závazný následující harmonogram realizace Projektu a rekonstrukce Budovy UMPRUM:

Zahájení prací 9 / 2025

#### **Umístění jeřábu Stavebníka ve dvorním traktu mezi 10 / 2025 – 7 / 2026 Budovou Konzervatoře a Budovou UMPRUM**

Ukončení hrubých prací 12/2026

Práce na TZB a vnitřním vybavení budovy 1/ 2027 – 6 / 2027  
Dokončovací práce, stěhování, zkušební provoz 7/ 2027 – 9 / 2027

## III.

### **Práva a povinnosti smluvní stran**

1. Stavebník se zavazuje v průběhu stavby dodržovat všechny právní předpisy vztahující se ke stavbě, resp. realizaci Projektu, závazné technické normy, jakož i rozhodnutí orgánů veřejné správy, a zejména dbát oprávněných zájmů Souseda, které jsou Stavebníkovi známy s ohledem na účel užívání budovy Souseda nebo by je měl Stavebník, respektive jeho odborní zástupci (projektant, TDI, generální dodavatel) znát ze své zkušenosti, a šetřit technické vlastnosti Budovy konzervatoře, jakož i záměr vestavby Tanečního sálu ve dvorním traktu, se kterým byl seznámen.
2. Stavebník předal před podpisem této Smlouvy Sousedovi aktuální vyhotovení Dokumentace Projektu (ve stavu dokumentace pro stavební povolení) a zavazuje se informovat Souseda o veškerých změnách Projektu, které by mohly negativně ovlivnit Budovu konzervatoře nebo využití Předmětných nemovitostí a umožnit Sousedovi nahlédnout do aktuálního znění Dokumentace Projektu, jakož i do dalších dokumentů a listin souvisejících se stavbou, resp. rekonstrukcí Předmětné nemovitosti a Projektem (vyjádření dotčených orgánů státní správy, závazná stanoviska, technické zprávy, předchozí stupně Dokumentace Projektu apod.). Stavebník předal Sousedovi Dokumentaci Projektu, který souhlasí s tím, aby Stavebník upravoval dokumentaci Projektu dle vlastního uvážení, pokud tím nedojde k ovlivnění Budovy konzervatoře (Stavebník může bez explicitního souhlasu Souseda měnit např. vnitřní dispozice, technologické rozvody (vyjma umisťování výdechů zplodin či jiných zařízení produkující emise jakéhokoliv druhu ve vzdálenosti kratší než 10 m od obvodových konstrukcí Budovy konzervatoře), statické řešení objektu (vyjma řešení styku objektů Budovy konzervatoře a Projektu) apod.). Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že Stavebník co do finální podoby Projektu není oprávněn mimo jiné měnit jakkoliv architektonický vzhled Projektu, umisťovat jakákoliv zařízení v sousedství Budovy konzervatoře, která produkují emise jakéhokoliv druhu (příkladmo spaliny, pachy, hluk, vibrace apod.) bez předchozího písemného souhlasu Souseda. Stavebník se zavazuje předložit Sousedovi ke kontrole také výrobní dokumentaci jednotlivých prvků před zahájením prací a přizvat zástupce Souseda na kontrolní dny provádění Projektu v případě, že budou projednávány práce týkající se styku Projektu a Budovy konzervatoře.
3. Soused se zavazuje poskytnout Stavebníkovi potřebnou součinnost v rámci případných správních řízení týkajících se Projektu. Vyžádá-li si tato součinnost přímý náklad na straně Souseda, např. náklad na součinnost třetích stran, uhradí takový náklad Sousedovi Stavebník na základě jím akceptované nabídky předložené mu před zahájením součinnosti Sousedem s tím, že se Soused zavazuje, že při kalkulaci nákladů bude vycházet z cen v daném čase a místě obvyklých. V případě, že ze strany Stavebníka nebude nabídka akceptována není Soused povinen poskytnout součinnost.
4. Smluvní strany se dále vzájemně zavazují písemně se informovat o všech podstatných skutečnostech majících vliv na tuto Smlouvu nebo jejich vzájemný sousedský vztah.
5. Stavebník prohlašuje, že Souseda seznámil se všemi rozhodnými skutečnostmi pro uzavření této Smlouvy, zejména pak se záměrem Stavebníka ohledně Projektu.
6. Strany si podpisem této Smlouvy vzájemně udělují v souladu s ust. § 168 odst. 2 stavebního zákona souhlas s pořizováním kopií Dokumentace Projektu a dokumentace týkající se Budovy konzervatoře ze správního spisu Stavebního úřadu.

Dále si strany vzájemně udělují oprávnění nahlížet do dalších správních spisů vedených orgány státní správy v souvislosti s Projektem a vestavbou Tanečního sálu do dvorního traktu mezi Budovou UMPRUM a Budovou konzervatoře. Strany se zavazují udělit druhé smluvní straně či jím pověřené osobě příslušnou plnou moc v souladu s tímto odstavce Smlouvy do pěti (5) pracovních dnů od obdržení žádosti druhé smluvní strany.

7. Soused prohlašuje, že se seznámil se záměrem Stavebníka ohledně rekonstrukce Budovy UMPRUM a je o Projektu informován.
8. Soused a Stavebník výslovně prohlašují, že uzavření a podpis této Smlouvy a případných dalších listin a plnění povinností stran na jejich základě neporušuje jejich zakladatelské ani jiné organizační dokumenty, není v rozporu s žádnou smlouvou, dokumentem, rozhodnutím soudu, rozhodčím nálezem anebo správním rozhodnutím (bez ohledu na účinnost), které jsou pro ně závazné anebo kterými jsou dotčena jejich práva a povinnosti, ani neporušuje kterýkoli právní předpis.
9. Při porušení povinnosti sjednané v čl. I odst. 8 této Smlouvy zaplatí Stavebník Sousedu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti, s tím že Smluvní strany explicitně prohlašují, že výši smluvní pokuty považují za přiměřenou důležitosti zajišťované povinnosti. Nárokem na zaplacení smluvní pokuty není dotčen nárok na zaplacení újmy vzniklé z porušení povinnosti dle tohoto ustanovení Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení Stavebníku k rukám Sousedu na bankovní účet označený ve výzvě k zaplacení.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti před zahájením výstavby**

1. Stavebník se zavazuje písemně informovat Sousedu o uzavření smlouvy s generálním dodavatelem stavby Projektu. Stavebník se zavazuje, že zajistí provedení stavby dle harmonogramu sjednaného v čl. II Smlouvy. Dojde-li k prodlení stavebních prací oproti časovému harmonogramu, zavazuje se Stavebník vyvinout maximální úsilí, jakož i nezbytné náklady, k tomu, aby negativní ovlivnění Sousedu či Budovy konzervatoře způsobené prodloužením stavebních prací bylo minimalizováno.
2. Stavebník se zavazuje předat Sousedovi k odsouhlasení změny v projektové dokumentaci (oproti dokumentaci ke stavebnímu povolení), které by měly dopad na Budovu konzervatoře. Nevyjádří-li se Soused do patnácti (15) pracovních dnů ode dne protokolárního doručení příslušných dokumentů o těchto změnách, má se za to, že se změnami souhlasí.
3. Zahájí-li Stavebník realizaci Projektu v rozporu s touto Smlouvou, a zároveň nenapraví-li situaci ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu Sousedem, je Soused oprávněn od této Smlouvy odstoupit a dále je oprávněn požadovat úhradu nákladů prokazatelně vzniklých Sousedovi v souvislosti se zahájením realizace Projektu, a to po dobu kdy trvá závadný stav narušující oprávněný zájem Sousedu. V případě, že realizace Projektu ohrozí jakýmkoli způsobem Budovu konzervatoře či její provoz, kdy za ohrožení provozu se považuje stav znemožňující Sousedu řádné

užívání Budovy konzervatoře, je Stavebník povinen na výzvu Sousedů okamžitě zastavit či přerušit stavební práce na Projektu a bez prodlení zahájit se Sousedem jednání, za účelem stanovení postupu k odstranění vzniklého ohrožení Budovy konzervatoře anebo narušení jejího provozu. Pokud Stavebník nezahájí bez zbytečného odkladu jednání k dohodě o postupu, jak stav ohrožující Budovu konzervatoře anebo narušující provoz Budovy konzervatoře odstranit, nebo bez závažného důvodu v dohodnutém termínu nezahájí anebo přeruší realizaci takto dohodnutého postupu, vzniká Sousedovi nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč denně, a to až do okamžiku, kdy je jednání o postupu zahájeno nebo realizace dohodnutého postupu zahájena či obnovena. Strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost pro stanovení nebo změnu postupu pro odstranění stavu ohrožujícího Budovu konzervatoře anebo narušujícího provoz Budovy konzervatoře. Nárok Sousedů na náhradu případné újmy tímto není dotčen.

## V.

### Práva o povinnosti při výstavbě

1. Stavebník se zavazuje průběžně informovat Sousedů o průběhu realizace Projektu v částech, které se mohou dotýkat Budovy konzervatoře. Stavebník je dále povinen předložit Sousedovi harmonogram výstavby na období třiceti (30) dnů od oznámení o zahájení prací a předání staveniště dodavateli obsahující zejména:
  - a) harmonogram prací na Projektu;
  - b) plán opatření k minimalizaci negativních vlivů na provoz Budovy konzervatoře, (dále jen „**Harmonogram**“). Toto se týká i harmonogramu dopravních omezení, umístění jeřábu a plánu demolice. Harmonogram bude předmětem projednání. Nebude-li Harmonogram Sousedem odsouhlasen z objektivních důvodů (tj. z důvodů neležících na straně Sousedů či z důvodů nezávislých na subjektivních názorech či postojích Sousedů), Stavebník není oprávněn zahájit příslušné práce před tím, než dojde ke schválení upraveného Harmonogramu. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě prací, které nebudou negativně ovlivňovat provádění rekonstrukce nebo provoz Budovy konzervatoře, které je Stavebník oprávněn provést bez souhlasu Sousedů s Harmonogramem.
2. Stavebník se zavazuje:
  - a) zajistit případné provedení stavebních prací na Budově konzervatoře prostřednictvím subjektů, kteří se podílejí na rekonstrukci předmětných částí Budovy konzervatoře a odpovídají Sousedovi za vady těchto dotčených částí Budovy konzervatoře, musí být poskytnuta záruka za jakost v délce nejméně 60 měsíců;
  - b) vynaložit veškeré své úsilí, aby při provádění prací v průběhu realizace Projektu byla jakákoliv omezení či rušení Sousedů nebo provádění rekonstrukce Budovy konzervatoře co možná nejnižší a aby v důsledku těchto prací nebyl přerušen či znemožněn provoz Budovy konzervatoře. Stavebník se zejména zavazuje:
    - i. omezit úroveň hluku a prachu a jakýchkoliv dalších rušení a obtěžování na úroveň stanovenou právními předpisy a technickými standardy, resp.

- důsledkům souvisejícím s prováděním takových prací, a to prováděním technologických opatření minimalizujících dopad emisí jakékoli druhu a jakékoli povahy na provoz a klidné užívání Budovy konzervatoře;
- ii. provádět stavební práce, které jsou spojeny s jakýmkoli emisemi, především práce na rozhraní Budovy UMPRUM a Budovy konzervatoře, čímž se rozumí konstrukce navazující na Budovu konzervatoře, práce prováděné pod/nad Budovou konzervatoře nebo v kontaktu s konstrukcemi Budovy konzervatoře, které by mohly negativně ovlivnit provoz Budovy konzervatoře nad míru přiměřenou poměrům, především hluk a prach či jiné emise, po předchozím projednání se Sousedem a stanovení opatření minimalizujících jejich negativní dopad a doby jejich provádění;
  - iii. neustále udržovat pořádek v okolí Budovy konzervatoře Předmětné nemovitosti, především v ulici Alšovo nábřeží a náměstí Jana Palacha a průběžně odstraňovat veškerý odpad, sutinu a špínu nahromaděné v průběhu realizace Projektu;
  - iv. umožnit Sousedovi v průběhu realizace Projektu pravidelné monitorování situace na stavbě a dále též se zavazuje se Sousedem koordinovat průběžně provádění stavebních prací na Projektu, to vše s ohledem na minimalizaci dopadů jejího provádění na dokončení rekonstrukce Budovy UMPRUM a následné klidné užívání Budovy UMPRUM
  - v. zajistit, že nedojde k podstatnému omezení Sousedě v důsledku znemožnění či ztížení vstupu do Budovy UMPRUM nebo do jeho okolí (přístupové chodníky a komunikace) bez předchozího výslovného písemného souhlasu Sousedě;
  - vi. umožnit Sousedovi či jím pověřeným osobám vstupovat po celou dobu realizace Projektu na stavbu po předchozí domluvě ohledně termínu vstupu (příčemž Stavebník zajistí vstup nejpozději do 24hodin od doručení žádosti Sousedě) a
  - vii. dodržovat další povinnosti vyplývající z právních předpisů, technických norem či rozhodnutí orgánů státní správy;
- c) zajistit na své náklady činnost technického dozoru investora (TDI) pro kontrolu provádění stavebních prací navazujících na konstrukci Budovy UMPRUM, který bude Sousedě řádně informovat, provádět kontrolu dle jeho pokynů a zodpovídat jeho dotazy, předané mu prostřednictvím osoby pověřené Stavebníkem;
- d) za předpokladu, že bude činností Stavebníka nebo generálního dodavatele Projektu objektivně zapříčiněno znečištění fasády Budovy UMPRUM, pak se Stavebník zavazuje uhradit náklady na čištění fasády a vnějšího pláště části Budovy konzervatoře směrem do ulice Křižovníků a do vnitrobloku Budovy konzervatoře. Stavebník však uhradí tyto náklady nanejvýš třikrát (3x), a to při obvyklém znečištění ze stavební činnosti. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že pokud Stavebník nezjedná nápravu v souladu s tímto odstavcem v dohodnutém termínu (nedojde-li k dohodě na termínu ani do deseti (10) dnů od oznámení situace dle tohoto ustanovení Stavebníkovi, v termínu přiměřeném), zavazuje se Stavebník uhradit veškeré náklady, které v této souvislosti Sousedovi vzniknou s odstraněním poškození či takového lokálního znečištění, respektive uvedením Budovy konzervatoře do původního stavu.

- e) zajistit na vlastní náklad ostrahu staveniště tak, aby zcela zamezil přístup osob podílejících se výstavbě Projektu do Budovy konzervatoře, to vše v koordinaci s generálním dodavatelem stavby rekonstrukce Budovy UMPRUM. Přitom Stavebník odpovídá na škodu vzniklou na Budově konzervatoře nebo jiném majetku Souseda, kterou způsobí osoby podílející se na výstavbě Projektu.

## VI. Nájem

1. Soused dává současně Stavebníkovi do nájmu (dále jen „**Nájem**“) část Předmětných nemovitostí vymezenou na plánu v Příloze č. 2 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí, a to za účelem:
  - a. umístění stavebního jeřábu;
  - b. umístění stavebního výtahu
  - c. provozu zařízení staveniště.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Stavebník není oprávněn využít Předmětné nemovitosti jiným způsobem, než je sjednán výše v čl. VI. odst. 1 této smlouvy s výjimkou prací přímo podmíněných sjednaným způsobem využití, zejména přístup, montáž, demontáž, servis, nakládka a vykládka materiálu apod. Pro každé takové jednotlivé využití Předmětných nemovitostí nad rámec sjednaný v čl. VI odst.1 uvedené v předchozí větě je Stavebník, nebo jím určený dodavatel pověřený prováděním stavby, povinen pořídit předchozí písemný souhlas Souseda.
3. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to na dobu od 1.9.2025 do 30.9.2027.
4. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 18.280,- Kč měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Stavebník je povinen zaplatit Nájemné měsíčně předem vždy nejpozději k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, za který se Nájemné hradí na bankovní účet Souseda č.ú. 2001680027/6000, nebo jiný bankovní účet písemně určený Sousedem. Za den úhrady se považuje den připsání částky Nájemného na uvedený účet. Při jednání o výši Nájemného Soused a Stavebník vycházel z nabídek existujících na trhu v daném čase a místě, jež jsou uvedeny v Příloze č. 3 této Smlouvy.
5. Stavebník je povinen po uplynutí doby, na kterou je Nájem sjednán, odevzdat pronajatou část Předmětných nemovitostí zpět Sousedovi, přičemž Stavebník tuto pronajatou část Předmětných nemovitostí uvede do původního stavu, v jakém se Předmětné nemovitosti nacházely při zahájení Nájmů.

## VII. Ostatní závazky smluvní stran

1. Stavebník se zavazuje Souseda písemně informovat o všech skutečnostech hrozících nebo již vzniklých v souvislosti realizací Projektu, které by mohly mít negativní vliv na

Budovu konzervatoře, současně je Stavebník povinen v souladu se stavebním povolením a touto Smlouvou minimalizovat nepříznivé dopady stavební činnosti na Budovu konzervatoře a její užívání ke vzdělávací a tvůrčí činnosti studentů, zaměstnanců a partnerů Sousedů. V případě vzniku závažných vedlejších dopadů stavební činnosti v souvislosti s prováděním realizace Projektu majících negativní dopad na užívání Budovy konzervatoře, které budou způsobeny činností Stavebníka, je Stavebník povinen negativní dopady svojí stavební činnosti na základě písemné výzvy Sousedů neprodleně odstranit nebo učinit nezbytné kroky k jejich minimalizaci, není-li odstranění možné, vždy je však povinen postupovat v souladu s pravomocným stavebním povolením.

2. Stavebník prohlašuje a zavazuje se ve smyslu ust. § 1769 věta druhá občanského zákoníku, že subjekt, který bude provádět stavební práce v souvislosti s realizací Projektu (generální dodavatel), má a bude mít uzavřenou pojistnou smlouvu pokrývající rizika spojená s prováděním stavebních prací s renomovaným poskytovatelem pojištění v České republice, která tak bude pokrývat veškerou újmu způsobenou v souvislosti s realizací Projektu bez ohledu na konkrétní osobu, která újmu způsobí. Dále prohlašuje a zavazuje se, že dotčené subjekty budou řádně platit splátky pojistného a po celou dobu provádění činnosti v rámci či v souvislosti s realizací Projektu budou pojistnou smlouvu udržovat v účinnosti, s tím, že shora uvedená pojistná smlouva se vztahuje a bude se vztahovat zejména na:
  - a) pojištění proti krádeži, požáru, výbuchu, poškození vodou,
  - b) pojištění proti škodě na zdraví, včetně pojištění pro případ smrti,
  - c) pojištění proti škodám na majetku vzniklým v důsledku pojistné události na staveništi nebo Předmětných nemovitostech a/nebo kdekoli v souvislosti s prováděním stavebních prací,
  - d) pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
3. Výše pojistného plnění pro účely pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Sousedovi na Budově konzervatoře nebo třetím osobám užívajícím Budovu konzervatoře, nebude nižší než 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Stavebník se zavazuje zajistit a na požádání doložit, že pojištění odpovědnosti dle tohoto odstavce bude platné a účinné po celou dobu realizace Projektu i 6 měsíců následně po jeho dokončení za účelem pokrytí negativních dopadů Projektu na Budovu UMPRUM a zároveň bude krýt i škodu v souvislosti s realizací Projektu. Stavebník zajistí, aby prostředky z tohoto pojištění byly v případě, že dojde ke škodě na objektu Budovy konzervatoře, poukázány přímo na účet Sousedů (úč. č. 2001680000/6000 vedený u PPF banky, a.s.).
4. Stavebník je povinen před zahájením jakékoliv stavební činnosti po právní moci stavebního povolení a dále kdykoliv o to Soused požádá, předat Sousedovi kopie pojistných smluv a pojistek, které budou dokládat, že pojištění požadované touto Smlouvou je platné, účinné a v náležité formě a rozsahu. Stavebník je dále povinen doručit Sousedovi kopie veškerých změn a dodatků pojistných smluv včetně výpovědí pojistných smluv a dokladů o zaplacení pojistného, bude-li o to Sousedem požádán.
5. Soused se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Stavebníka o jakékoliv pojistné události, která by se týkala Budovy konzervatoře nebo jeho části a vznikla v souvislosti s realizací Projektu.

## **VIII.**

### **Újma, porušení povinností Stavebníka**

1. Dojde-li v souvislosti s realizací Projektu k jakémukoli poškození či znečištění Budovy konzervatoře zavazuje se Stavebník zajistit odstranění újmy na své náklady, případně neučiní-li tak, uhradit veškeré přiměřené (obvyklé a odůvodněné) náklady související s odstraněním způsobené újmy, která byla zajištěna Sousedem či s uvedením do původního stavu, bude-li to možné, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Sousedu k její úhradě. V případě, že ze strany Stavebníka nedojde k úhradě výše uvedených nákladů v daném termínu má Soused nárok na úhradu úroku ve výši 10%p.a. z dlužné částky.
2. Soused se zavazuje informovat Stavebníka o jakémkoli poškození či znečištění Budovy konzervatoře, které vzniklo v důsledku výstavby Projektu, bezprostředně poté, co se o vzniku újmy dozvěděl. V případě havarijní situace je Stavebník povinen zahájit činnost směřující k odstranění havárie a vzniklé újmy okamžitě po jejím oznámení ze strany Sousedu, v opačném případě je Soused oprávněn havárii a újmu odstranit sám na náklady Stavebníka.
3. Uplatní-li Soused práva dle předchozího odstavce, tedy práva na odstranění újmy, případně i havárie, na náklady Stavebníka, uděluje mu Stavebník podpisem této Smlouvy souhlas požádat o provedení potřebných činností generálního dodavatele stavby - Projektu, který příslušné náklady na tyto činnosti bude nárokovat přímo na Stavebníkovi.
4. Nedojde-li z důvodu na straně Stavebníka či generálního dodavatele stavby -Projektu k odstranění újmy, příp. havárie, dle odst. 1 až 3 tohoto článku v přiměřené lhůtě odpovídající způsobené újmě (nejpozději však do třiceti (30) dnů) či havárii (nejpozději však do tří (3) dnů za podmínky, že započne s pracemi nejpozději do 1 hodiny od oznámení), je Soused oprávněn zajistit jejich odstranění prostřednictvím třetí osoby na náklady Stavebníka (odst. 1 tohoto článku).
5. V případě, že Stavebník bude při realizaci Projektu postupovat v rozporu s projektovou dokumentací odsouhlasenou Sousedem, a tyto rozpory nebudou předem projednány se Sousedem a jím odsouhlaseny v souladu s touto Smlouvou, a zároveň takové rozpory Stavebník nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu k tomu Sousedem na základě předchozího písemného upozornění, je Soused oprávněn odvolat udělený Souhlas a má nárok na smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč denně po dobu trvání porušení povinnosti dle tohoto odstavce.
6. Soused je povinen vynaložit potřebné úsilí k odstranění hrozící újmy, za účelem ochrany majetku svého i majetku Nájemců a zároveň se zavazuje možný vznik újmy neprodleně oznámit Stavebníkovi.

## **IX.**

### **Zajištění závazků**

1. Stavebník má v úmyslu výstavbou (realizací) Projektu pověřit odbornou stavební firmu, na kterou za účelem dodržení svých závazků z této smlouvy hodlá přenést zodpovědnost a povinnosti stanovené zejména v:
  - a. odst. 2. Čl. IV této smlouvy
  - b. odst. 1. čl. V. této smlouvy
  - c. odst. 2. čl. V. této smlouvy
  - d. čl. VII. této smlouvy
  - e. odst. 1. čl. VIII. této smlouvy
  - f. odst. 2. čl. VIII. této smlouvy
  - g. odst. 4. čl. VIII. této smlouvy
  - h. odst. 5. čl. VIII. této smlouvy

Z důvodu právní jistoty strany výslovně prohlašují, že přenesení zodpovědnosti ze Stavebníka na odbornou stavební firmu, jak uvedeno výše, nezbavuje Stavebníka odpovědnosti vůči Sousedovi dle této Smlouvy.

2. Za tímto účelem strany sjednávají, že v rámci výběrového řízení na generálního dodavatele stavby Projektu bude po generálním dodavateli vyžadována bankovní záruka kryjící povinnosti uvedené v odst. 1. čl. IX. výše na částku ve výši 2.000.000,- Kč (dále jen „**Bankovní záruka**“). Bankovní záruka bude neodvolatelná, nepřevoditelná, bezpodmínečná a splatná na první výzvu bez zkoumání důvodu.
3. Bankovní záruka musí být platná a účinná nejpozději od data zahájení výstavby po celou dobu trvání této Smlouvy nebo do uplynutí 6 měsíců od kolaudace Projektu, podle toho, co nastane dříve později (dále jen (dále jen "**Doba platnosti**"). Kopie Bankovní záruky musí být Sousedovi předána nejpozději čtrnáct (14) dnů před zahájením výstavby. Pokud doba platnosti Bankovní záruky nebude odpovídat celé Době platnosti, zaváže Stavebník generálního dodavatele prodloužit platnost Bankovní záruky za stejných podmínek nejpozději do 60 dnů před ukončením doby platnosti Bankovní záruky. V případě, že generální dodavatel obnovenou/prodlouženou Bankovní záruku neposkytne, je Soused oprávněn vybrat všechny finanční prostředky z Bankovní záruky a vložit je do úschovy notáře, resp. advokáta či banky, určeného Sousedem, který o tomto sepíše smlouvu či protokol o notářské, resp. advokátní či bankovní úschově, ve kterém se zaváže složené prostředky z úschovy uvolnit za stejných podmínek, jaké jsou stanoveny v odst. 4 a 5 tohoto článku.
4. Banka bude dle Bankovní záruky povinna uvolnit prostředky na účet Souseda po Dobu platnosti po předložení první výzvy Souseda bez jakýchkoli dalších podmínek.
5. Soused se zavazuje vyzvat Banku k uvolnění prostředků z Bankovní záruky pouze v případě, že jsou splněny zároveň následující dvě podmínky: (i) dojde ke vzniku újmy anebo generální dodavatel nebo Stavebník poruší ustanovení této Smlouvy a zároveň (ii) nenapraví-li takové porušení nebo takovou újmu do deseti (10-ti) dnů ode dne doručení písemné výzvy Souseda nebo Stavebníka (tato lhůta se prodlužuje v případě, že bude z objektivních důvodů pro odstranění porušení nebo újmy, potřeba delší čas a generální dodavatel zahájí bez zbytečného prodlení práce na jejich odstranění a zároveň platí, že práce na odstranění bezdůvodně nepřeruší), přičemž Stavebník se

zavazuje bez prodlení informovat Souseda o doručení uvedené výzvy generálnímu dodavateli. V takovém případě bude mít Soused nárok na:

- a) smluvní pokutu; v takovém případě je Soused oprávněn vyzvat Banku k vydání částky odpovídající výši smluvní pokuty a
- b) náhradu újmy; jejíž odstranění bude hrazeno z Bankovní záruky, v tomto případě je oprávněn vyzvat Banku k vydání částky odpovídající výši nákladů na odstranění újmy. Přílohou výzvy budou daňové doklady s vyčíslením nákladů na odstranění újmy, vč. příslušných podkladů a také ocenění způsobené újmy, vč. ušlého zisku, provedené nezávislým odborníkem či znalcem.

6. Stavebník se zavazuje zajistit v rámci dohody s generálním dodavatelem, že uvolní-li banka prostředky z bankovní záruky, a to z jakéhokoli důvodu, generální dodavatel doplní bankovní záruku do její výše uvedené v odst. 2 tohoto článku, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne uvolnění prostředků z bankovní záruky, v opačném případě má Soused nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč denně po dobu prodlení generálního dodavatele.

## **X.**

### **Ostatní ustanovení**

1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu ode dne jejího podpisu do okamžiku kdy bude vydáno příslušné správní rozhodnutí na základě kterého dojde ke kolaudaci Projektu, s výjimkou ustanovení; čl. IV odst. 2; čl. VII odst. 1, 2; čl. VIII. odst. 2, 3, 4, 6; čl. X. odst. 1, 2, 3, 6, čl. XI., jejichž doba platnosti a účinnosti není omezena s tím, že nárok na náhradu újmy vzniklé v době trvání této Smlouvy není dotčen jejím skončením a promlčuje se v zákonem stanovené lhůtě, přičemž ta začne běžet až po okamžiku kdy bude vydáno příslušné správní rozhodnutí na základě kterého dojde ke kolaudaci Projektu.
2. Soused je oprávněn odstoupit od této Smlouvy s účinky ex nunc, v případě, že Stavebník nezačne s realizací Projektu do 1.1.2027. Odstoupením od této Smlouvy zanikají veškeré závazky z této Smlouvy vyplývající.
3. V případě, že bude smluvní strana jakýmkoli způsobem jednat v rozporu s účelem této smlouvy a v rozporu se zájmy druhé smluvní strany, zejména podá-li podnět správnímu orgánu, který bude způsobilý druhou smluvní stranu poškodit, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit a odvolat veškeré plné moci a souhlasy udělené dle této smlouvy či v souvislosti s jejím uzavřením.
4. Odstoupením od této Smlouvy nezanikají práva na náhradu újmy ani na úhradu smluvní pokuty vzniklá před účinností odstoupení.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech informacích a dokladech souvisejících s uzavřením této Smlouvy a plněním povinností stran na základě této

Smlouvy, jakož i všech informací a dokladů předaných či zpřístupněných Sousedovi Stavebníkem na základě této Smlouvy s výjimkou informací veřejně známých či sdělených Stavebnímu úřadu v rámci stavebního řízení.

2. Vzájemný vztah smluvních stran se v oblastech touto Smlouvou neupravených řídí platným právním řádem České republiky, zejména pak zák. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Veškeré spory, které případně vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří odstranit smírně na základě jednání smluvních stran, budou s konečnou platností vyřešeny před obecnými soudy České republiky. V souladu s ust. § 89a občanského soudního řádu se smluvní strany dohodly, že místně příslušným soudem prvního stupně bude soud pro obvod Prahy 1.
4. Všechna písemná oznámení a další sdělení vyžadovaná touto Smlouvou nebo se jí dotýkající musí být v písemné formě a musí být předána osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučeně. Oznámení nebo další sdělení podle této Smlouvy bude považováno za převzaté a účinné ke dni převzetí adresátem, vždy však nejpozději třetí pracovní den po jeho odeslání provozovatelem poštovních služeb. Pro písemnou komunikaci mezi smluvními stranami dle této Smlouvy budou používány kontaktní údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy, pro elektronickou a telefonickou komunikaci budou užívány tyto kontaktní údaje:

Stavebník:

Ve věcech smluvních a právních: petr.[pelcl@vsup.cz](mailto:pelcl@vsup.cz) a v kopii [kvestor@umprum.cz](mailto:kvestor@umprum.cz) a [rektor@umprum.cz](mailto:rektor@umprum.cz) telefon: +420 251 098 111, +420725800820

Ve věcech stavebních a technických: [matous.novak@umprum.cz](mailto:matous.novak@umprum.cz) a v kopii [petr.pelcl@vsup.cz](mailto:petr.pelcl@vsup.cz) a [roman@brychtaarchitekti.cz](mailto:roman@brychtaarchitekti.cz) a telefon: +420 739274367

Soused:

Ve věcech smluvních a právních: [moravkova@tkpraha.cz](mailto:moravkova@tkpraha.cz); [fiala@akvk.cz](mailto:fiala@akvk.cz)

Ve věcech stavebních a technických: [sedlar@ateliersecco.cz](mailto:sedlar@ateliersecco.cz)

Písemnou zprávu s výjimkou zpráv týkajících se ukončení této Smlouvy, uplatnění smluvní pokuty či náhrady újmy nebo jiných výslovně uvedených zpráv v této Smlouvě výše je možné doručit i elektronickou cestou, přičemž taková elektronická zpráva bude považována za doručenou, pouze pokud její přijetí bude potvrzeno adresátem (výslovně či odpovědí na daný e-mail).

V případě průběžného informování Sousedu Stavebníkem dle této Smlouvy, zejména ohledně Harmonogramu, se Strany dohodly, že tyto zprávy se považují za doručené nejbližší následující pracovní den po řádném odeslání elektronické zprávy (není vyžadováno její potvrzení adresátem) na všechny výše uvedené elektronické adresy.

V případě informace o vzniklé či hrozící újmě se zpráva doručená elektronickou cestou považuje za doručenou 3 hodiny po odeslání v provozní době Stavebníka, která je od [10] do [15] a v případě havárie se zpráva doručená elektronickou cestou považuje za doručenou 1 hodinu po odeslání na e-mail havarijní služby Stavebníka, která je

v provozu 24 hodin denně. Havárie bude druhé smluvní straně vždy oznámena i telefonicky.

V případě změny některého údaje je příslušná smluvní strana, jíž se taková změna týká, povinna sdělit tuto změnu druhé smluvní straně, a to písemně do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy k takové změně došlo.

5. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy, jakož i její znění, jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základní podmínky a znění této Smlouvy.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každé ze smluvních stran připadne jeden stejnopis.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly a seznámily, a to včetně ustanovení o smluvní pokutě a náhradě újmy, které považují za přiměřené se s jejími přílohami a na důkaz své vůle vejít ve vzájemný smluvní vztah připojují níže své podpisy.

Za Stavebníka:

Za Sousedu:

V Praze, dne

V Praze, dne

.....  
**Vysoká škola uměleckoprůmyslová  
v Praze**

.....  
**Taneční konzervatoř Hl. m. Prahy**

### **Přílohy:**

Příloha č. 1 – Stavební povolení a územní rozhodnutí

Příloha č. 2 – Plánek zobrazující část Předmětných nemovitostí určených k nájmu

Příloha č. 3 – Nabídky nájmu na trhu