

SMLOUVA
NA ZPRACOVÁNÍ VARIANTNÍHO OBJEMOVÉ OVĚŘENÍ A VYHODNOCENÍ
ZÁMĚRU REVITALIZACE OBJEKTU KINOKAVÁRNY A PŘÍLEHLÝCH
POZEMKŮ VE VARNSDORFU

(č. smlouvy Zadavatele: 11/2025/Pu)
(dále jen „**smlouva**“)

Město Varnsdorf

Zástupce : ve věcech smluvních – Jan Šimek, starosta města
ve věcech technických – Ing. J. Beránek

Se sídlem : nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf

Telefonní spojení



IČ : 00261718

DIC : CZ00261718

Bankovní spojení : ČS a.s., č. ú 27-0921388329/0800

Město Varnsdorf

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

Cloudy Tree House s.r.o.

Zastoupena : Ing. arch. Michaelou Kloudovou, Ing. arch. Lukášem Houserem, Ing. arch.
Monikou Habrovou, jednatelem

Sídlem : Jeřabinová 293/7, 150 00 Praha 5

IČO : 09136801

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. značkou C 331467

(dále jen „**Dodavatel**“)

(dále jen „**smluvní strany**“)

I.

Úvodní ujednání

- 1.1 Zadavatel prohlašuje, že je jako vlastník pozemků uvedených v Příloze č.1 oprávněn uzavřít tuto smlouvu a vykonávat práva a povinnosti zde sjednané.
- 1.2 Zadavatel prohlašuje, že má zájem na pozemcích v jeho vlastnictví (dále jen „**pozemky Zadavatele**“) spolupracovat na přípravě projektu či několika souvisejících projektů rekonstrukce stávajícího objektu, dostavby nových budov a revitalizace veřejných prostranství (dále jen „**Záměr Zadavatele**“) a za tímto účelem poptává zpracování variantního architektonicko-urbanistického ověření pro pozemky v jeho vlastnictví.
- 1.3 Dodavatel prohlašuje, že je právnickou osobou zabývající se mimo jiné projektovou činností ve výstavbě, zpracováním architektonických a urbanistických zadání a organizací architektonických soutěží a že má příslušná oprávnění a disponuje potřebným know-how a pracovníky nezbytnými k vykonávání těchto činností.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem smlouvy je závazek Dodavatele zajistit pro Zadavatele následující služby související se Záměrem Zadavatele (dále jen „**předmět smlouvy**“), a to dle požadavků a v termínech jím požadovaných dle této smlouvy, a závazek Zadavatele zaplatit Dodavateli za řádně vykonané práce sjednanou odměnu:
 - a) variantní objemové prověření a vyhodnocení možností zástavby;
 - b) opce 1 – projednání variant s klíčovými aktéry, vyhodnocení a doporučení pro další postup;
 - c) opce 2 – projednání variant s veřejností, vyhodnocení a doporučení pro další postup.
- 2.2 Dodavatel se za podmínek stanovených v této smlouvě zavazuje provádět pro Zadavatele zejména následující činnosti.

I. Etapa I – zpracování variantního objemového ověření

- zpracování vstupní urbanistické analýzy lokality a pozemků záměru ve spolupráci s městským architektem, v rozsahu pro účely zadání dalších etap předprojektové přípravy;
- zpracování variantního objemového ověření rozdělení lokality pro diskuzi nad budoucím zadáním pro městské investice, ekonomii rozvoje lokality a stanovení etapizace následného investičního procesu (nejméně 3 a nejvíce 5 variant);
- vstupní jednání se zadavatelem, konzultace rozpracovaných variant a prezentace variant zadavateli (případně úzkému vedení města);
- zpracování a kompletace podkladů do přehledného sešitu.

Výstupy etapy I: Variantní objemové ověření uspořádání území jako podklad pro diskuzi nad zadáním (.pdf).

II. OPCE I – projednání variant s klíčovými aktéry

- dopracování podkladů na základě jednání s vedením města;
- organizace facilitovaného jednání s významnými aktéry v rámci magistrátu města a s vybranými klíčovými aktéry, během kterého budou formou kulatých stolů zaznamenány a prioritizovány připomínky ke zpracovaným variantám (prostory a technickou produkci zajišťuje zadavatel);
- zpracování připomínek a vyhodnocení.

Výstupy Opce I: Záznam z projednání s vedením města (fotodokumentace, bodované připomínky a jejich vyhodnocení .pdf)

II. OPCE II – projednání variant s veřejností

- dopracování podkladů na základě předchozích jednání
- organizace facilitovaného jednání s širokou veřejností, během kterého budou formou kulatých stolů zaznamenány a prioritizovány připomínky ke zpracovaným variantám (prostory a technickou produkci zajišťuje zadavatel);
- zpracování připomínek a vyhodnocení.

Výstupy Opce II: Záznam z projednání s veřejností (fotodokumentace, bodované připomínky a jejich vyhodnocení .pdf)

- 2.3 Předmět smlouvy bude zpracován na základě a v podrobnosti odpovídající podkladům předaným Zadavatelem Dodavateli anebo podkladům veřejně dostupným.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran, součinnost

- 3.1 Dodavatel je povinen vykonávat činnosti dle čl. 2.2 s veškerou odbornou péčí, řádně a včas.
- 3.2 Zadavatel se zavazuje poskytnout Dodavateli nezbytnou součinnost a případně požadované informace a podklady nutné k řádnému a včasnému provedení předmětu smlouvy.
- 3.3 Konzultace předmětu smlouvy budou probíhat dle aktuálních potřeb a časových možností smluvních stran, a to vždy na základě jejich společné dohody v předpokladu 1x měsíčně. Termín kontrolního dne musí být smluvní stranou navržen vždy alespoň 7 pracovních dnů předem.
- 3.4 Zadavatel je oprávněn být informován průběžně o provádění předmětu smlouvy a jednotlivých částí. Zadavatel má právo k předloženým materiálům dávat své připomínky. Zadavatel se vyjádří k Dodavatelem předloženým materiálům do 5 pracovních dnů od jejich předložení. Na základě tohoto vyjádření budou zaslané podklady upraveny, respektive dopracovány a dokončeny.
- 3.5 Dodavatel je povinen řídit se při provádění předmětu plnění pokyny Zadavatele, není však povinen vyhovět jeho připomínkám, pokud odporují platnému právnímu řádu. Dodavatel na tento nesoulad Zadavatele upozorní.
- 3.6 Dodavatel oznámí Zadavateli termín předložení zpracovaných výstupů dle předmětu smlouvy nejpozději 7 pracovních dnů před termínem předání podle čl. V. této smlouvy. Zadavatel je povinen při převzetí výstupu či výstupů podepsat předávací protokol. Zadavatel je dále povinen část předmětu smlouvy, kterou převzal, zkontrolovat a nejpozději do 30 dnů po podpisu předávacího protokolu písemně dodavateli sdělit, zda část předmětu smlouvy odsouhlasil, či nikoliv. V případě, že část předmětu smlouvy přejímá, je Zadavatel povinen podepsat akceptační protokol. V případě, že Zadavatel odmítne část předmětu smlouvy převzít, sepiší obě strany zápis, v němž uvedou svá stanoviska a jejich odůvodnění a dohodnou náhradní termín předání. Předávací a akceptační protokol tvoří jako **příloha č. 2** nedílnou součást této smlouvy.

- 3.7 Pro potřeby této smlouvy a vzájemné komunikace v průběhu plnění předmětu smlouvy jmenují Zadavatel a Dodavatel následující kontaktní osoby:

Zadavatel:

Ing. Jaroslav Beránek



Dodavatel:

Ing. arch. Lukáš Houser



- 3.8 Smluvní strany prohlašují, že osoby, uvedené v čl. 3.7 této smlouvy udělily souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro účely plnění této smlouvy a že byly řádně poučeny o svých právech ve vztahu k ochraně těchto osobních údajů. Smluvní strany se současně zavazují zajistit řádnou ochranu těchto osobních údajů v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.9 Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna změnit svou kontaktní osobu, a to e-mailovým oznámením, zaslaným druhé smluvní straně.

IV.

Cenová ujednání

- 4.1 Dodavatel se se Zadavatelem dohodli na této ceně za provedení prací dle čl. II výše:
- (i) Etapa I – Příprava zadání.....120 000 Kč bez DPH.
 - (ii) OPCE I – Projednání a dopracování zadání.....28 000 Kč bez DPH.
 - (iii) OPCE II – Projednání a dopracování zadání.....42 000 Kč bez DPH.

Dodavatel není plátcem DPH.

- 4.2 Dodavatel prohlašuje, že cena dle čl. 4.1 zahrnuje veškeré náklady Dodavatele spojené s prováděním prací uvedených v čl. 2.2. V případě víceprací nad rámec sjednaného rozsahu prací vymezeného touto smlouvou, jejichž provedení bude pro provedení prací dle této smlouvy nezbytné nebo si je Zadavatel vyžádá, budou oceněny a cena odsouhlasena Zadavatelem formou očíslovaných písemných dodatků k této smlouvě. Dodavatel není oprávněn provádět vícepráce či práce nad rámec sjednaných prací dle této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele. Pokud Dodavatel provede nad rámec a bez předchozího souhlasu Zadavatele nějaké vícepráce, není oprávněn si za ně účtovat odměnu a požadovat jejich proplacení a Zadavatel není povinen takto provedené vícepráce uhradit.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že Dodavatel po řádném dokončení každé etapy a převzetí výstupů dle čl. 2.2 Zadavatelem, vystaví řádný daňový doklad dle příslušných předpisů na cenu sjednanou v čl. 4.1, kterou zašle Zadavateli k úhradě. Na faktuře bude uvedeno číslo smlouvy a příslušné fáze plnění. Datem zdanitelného plnění je datum předání jednotlivého výstupu.

V případě neúplnosti daňového dokladu – faktury nebo chybných údajů na faktuře je Zadavatel oprávněn tuto vrátit Dodavateli, doručení opraveného daňového dokladu – faktury Zadavateli pak začíná běžet nová 30denní lhůta splatnosti faktury. Dnem zaplacení daňového dokladu – faktury se rozumí den odepsání fakturované částky z účtu Zadavatele

- 4.4 Splatnost daňového dokladu byla smluvními stranami dohodnuta na 30 dní ode dne doručení faktury Zadavateli na emailovou adresu [REDACTED]. Daňový doklad bude uhrazen převodem na bankovní účet Dodavatele uvedený na faktuře.
- 4.5 Pro případ prodlení s úhradou faktury sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Termín plnění

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že práce budou Dodavatelem zahájeny po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 5.2 Dodavatel se zavazuje řádně dokončit práce dle následujícího harmonogramu:
- i. **Etapa I – Příprava zadání:**
 - do 4 měsíců od podpisu smlouvy
 - ii. **OPCE I – Projednání a dopracování zadání**
 - do 3 měsíců od písemné výzvy zadavatele po ukončení Etapy I
 - iii. **OPCE II – Projednání a dopracování zadání**
 - do 3 měsíců od písemné výzvy zadavatele po ukončení Etapy I
- 5.3 Termín plnění se posouvá, jestliže je Zadavatel v prodlení s plněním svých povinností z této smlouvy nebo je v prodlení třetí strana na straně Zadavatele (může se jednat o orgán veřejné správy, jiného Dodavatele investora, apod.) v důsledku čehož nebude Dodavatel moci provést předmět smlouvy v ujednaném čase, a to o dobu, po kterou je Zadavatel v prodlení. Smluvní strana, která se o takových okolnostech dozví, je povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu.
- 5.4 Strany se dále dohodly, že pokud by v průběhu realizace předmětu plnění došlo k prodlení s plněním z důvodu mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli některé ze stran smlouvy (vyšší moc), ve smyslu § 2913 odst. 2 občanského zákoníku, prodlužuje se termín dokončení předmětu plnění nebo jeho části o stejný počet dní, jako trvaly tyto okolnosti. Smluvní strana, která se o takových okolnostech dozví, je povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu.
- 5.5 V případě porušení povinnosti Dodavatele dokončit a předat sjednané práce dle čl. 5.2. je Dodavatel povinen uhradit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % celkové ceny prací dle čl. 4.1. za každý den prodlení, splatnou do 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Zadavatele k její úhradě. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Zadavatele na náhradu škody.

VI.

Způsob plnění a místo předání výstupů předmětu smlouvy

- 6.1 Místem plnění předmětu smlouvy je sídlo Dodavatele a sídlo Zadavatele.
- 6.2 Předání výstupů dle čl. 2.2 této smlouvy se uskuteční odesláním zpracovaných výstupů na emailovou adresu Zadavatele uvedenou v čl. 3.7. Převzetí výstupů bude potvrzeno na základě oběma stranami podepsaného předávacího protokolu, jehož vzor tvoří jako **příloha č. 2** nedílnou

součástí této smlouvy.

- 6.3 Vlastnické právo k předmětu smlouvy přechází na Zadavatele okamžikem jeho předání a převzetí dle článku 3.6.

VII.

Trvání smlouvy

- 7.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, účinnosti nabývá dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a končí okamžikem úplného a řádného ukončení etapy I či sjednaných opčních položek a následné úhrady sjednané ceny.
- 7.2 Před uplynutím dohodnuté doby trvání může být smlouva ukončena na základě písemné dohody obou smluvních stran nebo odstoupením Zadavatele podle podmínek této smlouvy.
- 7.3 Zadavatel má právo odstoupit od této smlouvy zejména v níže uvedených případech:
- a) jestliže byl prohlášen úpadek Dodavatele ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů,
 - b) pokud bude Dodavatel v prodlení s plněním / dodáním předmětu smlouvy či jeho části o více než 14 dní, s výjimkou okolností dle článku 5.3 a 5.4 této smlouvy,
 - c) jestliže Dodavatel vstoupí do likvidace,
 - d) v případě, kdy bude plnění prováděno v rozporu s čl. II a III této smlouvy, Zadavatel na tento nesoulad Dodavatele upozorní, avšak Dodavatel neučiní nápravu v přiměřené lhůtě (minimálně 7 pracovních dní).
- 7.4 Odstoupení je účinné jeho písemným vyhotovením doručeným Dodavateli na adresu jeho sídla. V případě rozporů ohledně doručení, popř. odmítnutí převzetí zásilky, platí fikce, že písemnost byla doručena třetím dnem ode dne data odeslání v případě doručování prostřednictvím poštovní služby nebo druhý pracovní den po odeslání v případě doručování prostřednictvím kurýrní služby.

VIII.

Ostatní ujednání

- 8.1 Smluvní strana je povinna vrátit druhé smluvní straně nejpozději při předání a převzetí předmětu této smlouvy, resp. její poslední etapy, nebo bez zbytečného odkladu po ukončení této smlouvy, veškeré materiály, které druhé smluvní straně náleží a které mají v souvislosti s plněním této smlouvy z jakéhokoli důvodu u sebe. To neplatí, pokud jde o takové materiály, které jsou součástí plnění předmětu této smlouvy, a které Zadavatel uhradil Dodavateli, když tyto v takovém případě náleží Zadavateli.
- 8.2 Dodavatel se zároveň zavazuje, že všechny informace, které mu byly svěřeny Zadavatelem, nezpřístupní třetím osobám pro jiné účely než pro plnění závazků stanovených touto smlouvou. Dodavatel se zavazuje zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se v souladu s prováděním zpracování předmětu smlouvy dozvěděl. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na takové informace, které jsou veřejně přístupné nebo byly zveřejněny jinak, než porušením povinnosti Dodavatele či které byly vyžádány oprávněným veřejnoprávním orgánem. Dodavatel je povinen zavázat povinností mlčenlivosti a ochrany důvěrnosti veškeré své zaměstnance a osoby, které k plnění předmětu smlouvy se souhlasem Zadavatele využije. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažuje použití důvěrných materiálů a informací k účelu, ke kterému byly poskytnuty. V případě porušení povinnosti mlčenlivosti Dodavatelem je Zadavatel oprávněn po Dodavateli požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 20.000 Kč za každý případ

porušení.

- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že žádná z nich není oprávněna postoupit svá práva a povinnosti či zastavit pohledávky, vyplývající z této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. K přechodu práv a povinností na právní nástupce stran se souhlas nevyžaduje 8.5
- Právní vztahy vzniklé z této smlouvy nebo s touto smlouvou související se řídí, pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, ustanoveními občanského zákoníku a právním řádem České republiky. V případě, že by se stalo některé ustanovení smlouvy neplatným, zůstávají ostatní ustanovení i nadále v platnosti, ledaže právní předpis stanoví jinak. Práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce.
- 8.4 Smluvní strany se dohodly, že všechny jejich spory vznikající a související s touto smlouvou budou řešeny dle platného právního řádu České republiky u příslušného soudu. Smluvní strany se současně v souladu s ust. § 89a občanského soudního řádu dohodly, že místně příslušným k rozhodování sporů mezi nimi bude soud, v jehož obvodu má sídlo Zadavatel.

IX.

Licenční ujednání

- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že předmět smlouvy dle čl. 2.1. a 2.2. slouží jako podklad pro přípravu zadání návrhu stavby a navazující projektové dokumentace na dílčí části území. Nejedná se tak o samotný návrh stavby, který by vytvářel předpoklad pro zadání projektové dokumentace bez dalšího podrobnějšího zpracování.
- 9.2 Dodavatel poskytuje Zadavateli výhradní neomezenou licenci k předmětu smlouvy, a to věcně, časově a místně, v rozsahu ustanovení § 12 autorského zákona, a uděluje Zadavateli převoditelné, trvalé, výlučné a zaplacením ceny předmětu smlouvy zcela splacené právo předmět smlouvy užívat a Zadavatel toto právo přijímá. Dodavatel poskytuje Zadavateli výhradní neomezenou licenci k předmětu smlouvy ke dni účinnosti této smlouvy. Zadavatel je oprávněn předmět smlouvy užit následujícími způsoby užití dle ustanovení § 12 autorského zákona: zveřejnit, zpracovat, a takto je užit v neomezeném rozsahu dle tohoto článku. Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádějí, že současně s udělením licence poskytuje Zadavateli souhlas s prvotním zveřejněním předmětu smlouvy dle § 11 odst. 1 autorského zákona. Zveřejněním se rozumí zejména (nikoli však výlučně) veřejné přednesení, provedení, předvedení, vystavení, vydání či jiné zpřístupnění veřejnosti, s výjimkou užití předmětu smlouvy dodavatelem pro účely odborné prezentace činnosti dodavatele. Dodavatel se poskytnutím licence Zadavateli zavazuje sám neužít licenci, a to nejen po předání a převzetí předmětu smlouvy nebo jeho části Zadavatelem, ale i před předáním a převzetím předmětu smlouvy nebo části Zadavatelem. Dodavatel se zdrží výkonu práva, ke kterému zde sjednanou licenci Zadavateli uděluje. Zadavatel není povinen licenci k předmětu smlouvy ve smyslu § 2372 odst. 2 občanského zákoníku využít.
- 9.3 Zadavatel není oprávněn zcela nebo zčásti bez předchozího souhlasu dodavatele oprávnění tvořící součást licence poskytnout třetí osobě (podlicence) případně práva touto smlouvou nabytá postoupit a dodavateli identifikovat osobu postupníka (nabyvatele licence).

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem připojení platného uznávaného elektronického podpisu dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, oběma Smluvními stranami do této Smlouvy a je ohledně jejího předmětu nadřazena veškerým předchozím ústním nebo písemným dohodám Smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit pouze písemně, a to

číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

10.2 Tato smlouva se uzavírá na základě Usnesení Rady města Varnsdorf č. 479/2025 ze dne 13.11.2025.

10.4 Smluvní strany tímto prohlašují, že neexistuje žádné ústní ujednání, žádná smlouva či řízení týkající se některé smluvní strany, které by nepříznivě ovlivnilo splnění závazků vyplývajících z této smlouvy. Zároveň svým podpisem potvrzují, že veškerá prohlášení a dokumenty podle této smlouvy jsou pravdivé, úplné, přesné, platné a právně vynutitelné.

Přílohy této smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Pozemky Zadavatele

Příloha č. 2 – Vzor předávacího a akceptačního protokolu

Za Zadavatele:



Jan Šimek, starosta města

Za Dodavatele:



Ing. arch. Michaela Kloudová, jednatelka



Ing. arch. Lukáš Houser, jednatel



Ing. arch. Monika Habrová, jednatelka

Příloha č. 1

Č. Parcely	Výměra (m2)	Využití	Katastrální území
2530	2027	Zastavěná plocha s nádvořím	k.ú. Varnsdorf
2533	1345	ZPF	k.ú. Varnsdorf
2532/1	1160	ZPF	k.ú. Varnsdorf
2528/1	1255	ZPF	k.ú. Varnsdorf
2518/1	379	ZPF	k.ú. Varnsdorf
2527	447	ZPF	k.ú. Varnsdorf



PŘÍLOHA Č. 2 SMLOUVY
NA ZPRACOVÁNÍ VARIANTNÍHO OBJEMOVÉ OVĚŘENÍ A VYHODNOCENÍ
ZÁMĚRU REVITALIZACE OBJEKTU KINOKAVÁRNY A PŘÍLEHLÝCH
POZEMKŮ VE VARNSDORFU
(Č. 11/2025/PU)

AKCEPTAČNÍ PROTOKOL

Zakázka

Název zakázky: zpracování variantního objemové ověření a vyhodnocení záměru revitalizace objektu kinokavárny a přílehlých pozemků ve Varnsdorfu

č. smlouvy: 11/2025/Pu

Etapa:

Smluvní strany

Zadavatel: Město Varnsdorf

sídlo: nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf

IČO: 00261718

Kontaktní osoba: Ing. J. Beránek

Dodavatel: Cloudy Tree House s.r.o

sídlo: Jeřabinová 293/7, 150 00 Praha 5

IČO: 09136801

Kontaktní osoba: ing. arch. Lukáš Houser

Závěr akceptace

Při akceptaci **nebyly zjištěny závady.**

Při akceptaci **byly zjištěny závady, jejichž seznam a popis vč. termínu odstranění je dále uveden:**

.....
.....

Tyto závady **NEBRÁNÍ** akceptaci.

Při akceptaci **byly zjištěny závady, jejichž seznam a popis vč. termínu odstranění je dále uveden:**

.....
.....

Tyto závady **BRÁNÍ** akceptaci.

Podpisová tabulka

Za dodavatele: Lukáš Houser

Za zadavatele: J. Beránek

