

SP. ZN. NG/429/2026

DOHODA O NAROVNÁNÍ

NÁRODNÍ GALERIE V PRAZE

A

JIKA – CZ S.R.O.

Tuto dohodu o narovnání uzavírají v souladu s ustanovením § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku následující strany dohody (dále jen „Dohoda“):

A. Národní galerie v Praze, IČO: 00023281, se sídlem Staroměstské nám. 12, 110 00 Praha 1, zastoupená Alicjou Knast, generální ředitelkou,

(dále jen „NGP“)

a

B. Společnost JIKA - CZ s.r.o., IČO: 25917234, se sídlem Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové, zapsaná v **obchodním** rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 14380, zastoupená Jiřím Slánským, jednatelem,


(dále jen „JIKÁ - CZ“)

(NGP a JIKÁ - CZ společně dále jen „**Strany Dohody**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A)** NGP zahájila dne 17. 3. 2020 zadávací řízení formou řízení se soutěžním dialogem podle § 68 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) na zadání veřejné zakázky s názvem „NG, Praha Jinonice – novostavba depozitární budovy, 1. a 2. etapa“, ev. č. zakázky ve Věstníku veřejných zakázek: Z2020-009530 (dále jen „**Veřejná zakázka**“). NGP vybrala na základě provedeného hodnocení nabídku JIKÁ - CZ jako ekonomicky nejvýhodnější, a rozhodla o výběru JIKÁ - CZ jako vybraného dodavatele Veřejné zakázky;
- (B)** Strany Dohody spolu dne 19. 11. 2020 uzavřely smlouvu o dílo (dále jen „**Smlouva**“), na základě které byla JIKÁ - CZ povinna pro NGP vypracovat kompletní projektovou dokumentaci (všech projektových stupňů) novostavby depozitární budovy, která má být umístěna v k.ú. Jinonice na pozemcích parc. č. 1242/1, 1242/16 a 1242/17, včetně zajištění souvisejících činností (dále jen „**Dílo**“). Termín dokončení všech činností, a tedy termín dokončení Díla byl stanoven do 31. 12. 2023;
- (C)** Termín dokončení Díla byl později prodloužen do 30. 6. 2024, a to na základě dodatku č. 1 uzavřeného dne 11. 9. 2022(dále jen „**Dodatek 1**“) a dodatku č. 2 ze dne 10. 5. 2023 (dále jen „**Dodatek 2**“);
- (D)** Cena Díla byla v souladu s podanou nabídkou JIKÁ - CZ učiněnou v rámci Veřejné zakázky stanovena částkou 17.040.000,- Kč bez DPH, tedy 20.618.400,- Kč včetně DPH;
- (E)** Dílo není do dne uzavření Dohody dokončeno. Mezi Stranami Dohody vznikl spor ze strany NGP ohledně termínů plnění a dále ze strany JIKÁ - CZ věci úpravy stanovené ceny Díla.
- (F)** Strany Dohody se po delší časové období snažily spor vyřešit smírně, avšak v průběhu mimosoudních jednání jejich spor ještě více eskaloval, kdy ze strany JIKÁ - CZ byly vneseny další námítky ve smyslu toho, že nemohla Dílo dokončit včas, neboť ze strany NGP docházelo k zásadním změnám díla, které JIKÁ - CZ chápe jako vícepráce a které měly zásadní dopad na dobu provádění díla. Dále JIKÁ - CZ namítala, že se vlivem těchto víceprací cena Díla navýšila, neboť úpravy Díla byly prováděny v rámci víceprací. JIKÁ - CZ dále obviňovala NGP, že NGP neposkytovala JIKÁ - CZ dostatečnou součinnost v rámci některých fází projektu. JIKÁ - CZ pak zejména zdůrazňovala neposkytnutí součinnosti při uzavírání dohody o sousedských vztazích, kdy tato dohoda měla být podle Smlouvy uzavřena nejpozději do 30. 6. 2023 avšak ke skutečnému uzavření došlo až v měsíci

srpnu 2025. S ohledem na uvedené JIKA - CZ z prodloužení viní NGP. JIKA - CZ pak též požaduje úhradu odměny za provádění početných víceprací;

- (G) NGP ve věci změn zadání namítala, že ze strany NGP nedocházelo k zásadním změnám v provádění a upřesnění díla, když JIKA - CZ měla podle prvotního zadání v souladu se Smlouvou určit hmotovou i vizuální podobu budoucího komplexu. Pokud JIKA - CZ některé práce nepovažovala za souladné se Smlouvou, měla nejprve v souladu se Smlouvou NGP upozornit na skutečnost, že se jedná o vícepráce, následně mělo dojít k vyčíslení víceprací a přípravě dodatku ke Smlouvě. Do doby uzavření dodatku ke Smlouvě nebo do udělení pokynu ze strany NGP o zrušení zadání týkajícího se víceprací, měla JIKA - CZ pozastavit činnosti na změněné části Díla. Tedy veškeré vícepráce měly být Stranami Dohody předem odsouhlaseny v rámci dodatku ke Smlouvě. Žádný z takových dodatků však nebyl uzavřen, když Dodatek 1 a Dodatek 2 pouze upravují prodloužení doby dokončení Díla z důvodu změny míry využití území pro stavební pozemek v souladu s územním plánem;
- (H) NGP je dále oprávněna uplatnit proti JIKA - CZ nárok na úhradu smluvní pokuty v celkové výši 10.888.560,- Kč (výpočet celkové výše smluvní pokuty bude uveden v následující části Dohody);
- (I) JIKA - CZ je připravena uplatnit nárok ve výši minimálně 6.600.000,- Kč podložený oceněním a další náklady na vícepráce dosud nevyčíslené;
- (J) Z důvodu eskalace sporů Strany Dohody zvažovaly jeho řešení soudní cestou, přičemž obě strany sporu také zvažovaly možnosti úspěchu ve věci, a to jak v případě aktivního vymáhání plnění, tak i pasivní obrany v soudním řízení. Strany Dohody dospěly nezávisle na sobě k závěru, že právní argumenty obou stran jsou relevantní, odůvodněné a právně silné, avšak to je činí v případě vzájemného uplatnění ve velké míře nejistými a rizikovými, kdy z toho důvodu nelze rozumně předvídat v čí prospěch by výsledek soudního řízení obrátili;
- (K) NGP si pro své vlastní účely nechala zpracovat právní stanovisko k věci, které potvrdilo rizika na straně NGP v soudním řízení;
- (L) Strany Dohody se tak rozhodly vzniklý spor vyřešit mimosoudní cestou, avšak za přítomnosti zapsaného mediátora formou řízení mediace podle zákona č. 202/2012 Sb., o mediaci a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o mediaci**“), neboť mediátor je obdobně jako soud třetí nezávislou osobou, která se stranami sporu komunikuje a navrhuje jim různé možnosti řešení sporu. Cílem mediačního řízení je vyřešit komunikací mezi stranami a dosáhnout kompromisu, se kterým obě strany souhlasí tak, aby nebylo nutné zapojovat do věci soud. Jde tak o postup řešení konfliktu za účasti jednoho nebo více mediátorů, kteří podporují komunikaci mezi osobami na konfliktu zúčastněnými tak, aby jim pomohli dosáhnout smírného řešení jejich konfliktu uzavřením mediační dohody;
- (M) Strany Dohody uzavřely dne 28.1.2026 společně s  s místem podnikání Na Pankráči 1683/127, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO: 88635317, zapsaným mediátorem podle zákona o mediaci (dále jen „**Mediátor**“), smlouvu o provedení mediace. Na základě ústního mediačního jednání se Strany Dohody dohodly za podpory právního stanoviska a právního názoru Mediátora, který je přílohou č. 1 této Dohody, na uzavření této Dohody a na jejím konkrétním znění;
- (N) Výsledkem mediačního řízení je tato Dohoda, která nikterak neodporuje zájmům NGP ani oprávněným zájmům JIKA - CZ, přičemž Dohoda odstraňuje veškeré pochybnosti, které vznikly a mohly vzniknout ve věci Smlouvy. Strany Dohody uzavřely Dohodu za přispění zapsaného Mediátora a díky jím řízenému mediačnímu řízení ve snaze smírně ukončit spor a zejména dokončit

projekt Veřejné zakázky v co nejdřívějším termínu, aby nedocházelo k dalšímu prodlužování termínu dokončení a nebylo ohroženo získání udělené dotace na novostavbu depozitární budovy;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. Sporná práva a povinnosti Stran Dohody

- 1.1. Ke dni uzavření této Dohody zůstává mezi Stranami Dohody sporné, zda v průběhu provádění Díla došlo k provedení víceprací, o jaké vícepráce se jedná a jakým způsobem ovlivnily cenu Díla. Z tvrzení JIKA – CZ plyne, že existuje poměrně robustní e-mailová komunikace ohledně změn projektu Veřejné zakázky, zápisy z kontrolních dní a případných jednání, ze kterých plyne nesporně vůle NGP k provedení změn na Díle. JIKA – CZ svůj nárok na vícepráce vysvětluje tak, že
- i. 26.4.2022 – byla provedena změna energetické koncepce budovy a požadavek na war safety – požadavek dle JIKA – CZ smluvně nedořešen, nabídka ze strany JIKA – CZ byla předána, NGP neposkytla součinnost s uzavřením dodatku na rozšíření předmětu prací. Pokyn k plnění byl předán ve formě zápisů z kontrolních dní. Plnění probíhá průběžně, nyní čeká na převzetí ze strany NGP. DUR a DPS hotova, DSP se upravuje a o dopadu byla NGP ze strany JIKA – CZ informována;
 - ii. 05/2022 – zadání změny dispozic 2pp, 1pp, 1np a 2np tak, aby vznikly otevřené prostory tzv. co-workingová pracoviště a mimo jiné aktuálně řešená problematika war safety – nabídka byla JIKA – CZ zaslána, pokyn k zapracování ze strany NGP vydán ve formě zápisů z kontrolních dní;
 - iii. 29.7.2023 – požadavek NGP na rozšíření díla o datové centrum. Nabídka JIKA – CZ zaslána NGP, pokyn k zapracování ze strany NGP vydán ve formě zápisů z kontrolních dní, dodatek neuzavřen, dokumentace vypracována a předána;
 - iv. 06/2023-06/2024 – rozhodnutí o zadání požadavků na interiér; necelý 1 měsíc před termínem obdržela JIKA – CZ podklady pro vyhotovení DPS. Zadání mnohdy změnilo požadavky na TZB, dispozice a vybavení depozitáře. O tento podklad JIKA – CZ žádala prokazatelně již v červenci 2023 a NGP nebyla schopna tyto podklady poskytnout. Pro tyto účely nad rámec Smlouvy JIKA – CZ v polovině roku 2023 poskytla tabulku, do které se vstupy měly vyplnit. Dohodou NGP a JIKA – CZ vzniklo řešení, kde garant za NGP [redacted] a za JIKA – CZ [redacted] postupně tabulku doplnili. Tento proces měl dopad na změny v DUR, DSP, DPS a dobu plnění díla. Ucelené předání DPS proběhlo v 01/2025, tedy o více jak 6 měsíců poté, co byl dle názoru JIKA – CZ rozšířen předmět díla;
 - v. Současně JIKA – CZ uvádí, že v létě 2024 bylo schváleno komplexní zadání dle Smlouvy, tedy jakékoliv změny či doplňky jsou vícepracemi na díle ve formě změn zadaného plnění, které mají vliv jak na cenu tak na dobu plnění díla;
 - vi. 06/2023-07/2025 dle tvrzení JIKA – CZ proběhla změna rozsahu území díky požadavkům sousedních pozemků – původní řešené území dle Smlouvy bylo 12 280 m² a aktuální, po změnách okolností je 26 906 m², což je více jak 2,2násobné území proti předpokladu stanoveném Smlouvou;
 - vii. 08/2025 dochází k uzavření dohody mezi NGP a sousedními vlastníky, kdy toto je výsledkem 3letého procesu. S tím jsou spojeny vícepráce zejména ve věci přeložek sítí;
 - viii. od 06/2022 se opakovaně měnil rozsah dotčeného zájmového území, a dle pokynů NGP bylo třeba měnit všechny dokumentace DUR, DSP, DPS, tedy šlo o souběh prací na třech stupních dokumentace. Dopad do inženýrské činnosti této dohody byl dle tvrzení JIKA – CZ naprosto zásadní a koncepční a s ohledem na zájmové území bylo třeba většinu souhlasů, stanovisek a jiných vyjádření DOSS získat znovu. Toto s sebou pojí dle JIKA – CZ jak finanční dopad pro vícepráce, tak časový dopad;
 - ix. od 06/2024 průběžně dochází k dalším vstupům ze strany NGP, kdy jde o část vstupů ze strany vybavení objektu, ESIL a ESLP, které zcela mění již odsouhlasený a předaný návrh ze strany JIKA – CZ. Tyto požadavky na úpravy měli být dle JIKA – CZ dány v okamžiku dokončení DSP. Vyjma

toho, že tyto změny mají dopad do ceny projekčních prací díky dodatečným změnám zadání v průběhu prací, tak mají zásadní dopad na dobu dodání;

- x. JIKA – CZ za provedení víceprací požaduje navýšení ceny díla na částku 27 264 000 Kč bez DPH, přičemž odmítá nést odpovědnost za prodlení, a tudíž odmítá celou smluvní pokutu, jak je požadována a vyčíslena ze strany NGP.
- 1.2. NGP nesouhlasí se vznikem většiny víceprací nárokováných ze strany JIKA – CZ, neboť Smlouva na mnoha místech stanovuje, že veškeré vícepráce musejí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami formou dodatku ke Smlouvě, přičemž v tomto dodatku má být vícepráce také vyčíslená. Až po takovém odsouhlasení může dojít k realizaci vícepráce. Po celou dobu provádění Díla ale k uzavření žádného dodatku Smlouvy, který by označoval konkrétní vícepráci a zároveň ji i vyčísлил, upravil konečnou cenu Díla a případně také upravil konečný termín pro dokončení Díla, nedošlo. Na základě toho nemohlo dojít ani ke změně ceny Díla, když Smlouva uvádí, že v případě, kdy budou provedeny změny Díla oproti původnímu zadání *bez uzavření dodatku, má se za to, že práce na změnách jsou součástí ceny Díla stanovené Smlouvou*, jak stanoví odstavec 4.4. Smlouvy.
- 1.3. Mezi Stranami Dohody zůstává dále sporné, zda se JIKA – CZ dostala do prodlení s dokončením Díla. JIKA – CZ odůvodňuje prodlení zejména výše uvedenými vícepracemi a také nedostatečnou součinností NGP v rámci některých fází projektu Veřejné zakázky. JIKA – CZ zdůrazňuje neposkytnutí součinnosti při uzavírání dohody o sousedských vztazích, kdy tato dohoda měla být podle Smlouvy uzavřena nejpozději do 30. 6. 2023 avšak ke skutečnému uzavření došlo až v měsíci srpnu 2025.
- 1.4. NGP k otázce prodlení JIKA – CZ zastává právní názor, že NGP poskytovala dostatečnou součinnost v průběhu provádění Díla a konkrétní situace ohledně sousedské dohody měla být od prvopočátku řešena ze strany JIKA – CZ, neboť tato činnost je součástí povinností JIKA – CZ v souladu se Smlouvou.
- 1.5. NGP je na základě prodlení JIKA – CZ v souladu se Smlouvou oprávněna uplatnit právo na úhradu smluvní pokuty, a to v celkové částce 10.888.560,- Kč, kdy výše pokuty je vypočítána ke dni 31. 3. 2026, tedy ke dni pravděpodobného započetí soudního sporu, přičemž ke dni vstupu do mediace smluvní pokuta činí 9.832.080,- Kč.
- 1.6. Pro odstranění pochybností Strany Dohody shrnují, že mezi nimi zůstávají sporná práva a povinnosti v otázkách provedení víceprací na Díle, v konečné ceně Díla, prodlení JIKA – CZ a konečného termínu dokončení Díla a rozsahu poskytované součinnosti ze strany NGP.

(všechna výše vypočtená sporná práva a povinnosti dále společně jen „**Sporná práva a povinnosti**“).

2. Předmět Dohody – Narovnání

- 2.1. Uzavřením této Dohody se vypořádávají veškerá Sporná práva a povinnosti Stran Dohody uvedená v odst. 1.1. – 1.6. této Dohody a nahrazují se těmito závazky:
 - 2.1.1. Strany Dohody se dohodly, že za souhlasu obou Stran Dohody došlo v průběhu provádění Díla JIKA – CZ k vykonání následujících víceprací:
 - a. změna struktury a konstrukce stavby Díla v souladu s war-safety opatřeními, kdy tyto vícepráce byly ze strany NGP požadovány v reakci na eskalaci ruské agrese na Ukrajině;

- b. úpravy související se změnou technologie vytápění z důvodů prudkého nárustu cen energií, ke kterému došlo v souvislosti s ruskou agresí na Ukrajině; a
- c. změna související s doplněním datového centra;

(dále jen „**Vícepráce**“).

Veškeré další činnosti vykonané JIKA – CZ byly provedeny v souladu se Smlouvou a jsou součástí konečné ceny Díla. Žádné další vícepráce na Díle vykonány nebyly.

- 2.1.2. Strany Dohody prohlašují, že Vícepráce ani další změny Smlouvy uvedené v této Dohodě nepředstavují podstatnou změnu závazku ze smlouvy ve smyslu ustanovení § 222 odst. 3 ZZVZ. Vícepráce uvedené v pododst. 2.1.1. pod písm. a) a b) Dohody představují vícepráce v souladu s ust. § 222 odst. 5 ZZVZ, neboť se jedná o práce, které jsou nezbytné a změna v osobě dodavatele není možná z ekonomických anebo technických důvodů spočívajících zejména v požadavcích na slučitelnost nebo interoperabilitu se stávajícím zařízením, službami nebo instalacemi pořízenými NGP v původním zadávacím řízení a způsobila by NGP značné obtíže nebo výrazné zvýšení nákladů. Vícepráce uvedené v pododst. 2.1.1. pod písm. c) Dohody představují vícepráce v souladu s ust. § 222 odst. 4 ZZVZ, neboť se jedná o změny, které nemění celkovou povahu Veřejné zakázky a jejich hodnota je nižší než 10 % z původní hodnoty závazku.
- 2.1.3. Strany Dohody souhlasně prohlašují, že nechaly zpracovat odborné vyjádření k otázce k ocenění víceprací (dále jen „**Ocenění**“), kdy byly oceněny všechny vícepráce, které nárokovala spol. JIKA.CZ. Z odborného vyjádření, které tvoří přílohu č. 2 Dohody pak Strany Dohody určily, že Vícepráce ve smyslu ustanovení pododstavce 2.1.1. této Dohody jsou ty práce, které jsou uvedeny na straně 2 verte bod 1 a 3 Ocenění.
- 2.1.4. Pro odstranění pochybností, součet částek na straně 2 verte bod 1 a 3 Ocenění činí 2.130.000,- Kč, nicméně Strany Dohody se v rámci smírného jednání dohodly, že celková částka za Vícepráce činí 2.000.000,- Kč plus DPH, tedy 2.420.000,- Kč včetně DPH (dále jen „**Doplatek ceny Díla**“).
- 2.1.5. Pro odstranění pochybností tak Strany Dohody shodně prohlašují, že konečná a celková cena Díla činí částku ve výši **19.040.000,- Kč bez DPH, tedy 23.038.400,- Kč včetně DPH.**
- 2.1.6. Strany Dohody se dohodly, že úhrada ceny Díla bude provedena tak, že úhrada zbývající části ceny Díla vč. Doplatku ceny Díla bude uhrazena po předání NGP všech částí Díla dle pododstavce 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3 a 2.1.4 Smlouvy a současně poté, co příslušné orgány veřejné správy nebudou mít proti odvezené dokumentaci žádné námitky, dotazy, žádosti k doplnění či jiná jednání, která by měla vliv na uplatnění slovní pokuty dle 3.1.1 této Dohody.
- 2.1.7. Strany Dohody prohlašují, že k dnešnímu dni nedošlo k prodlení JIKA – CZ s dokončením Díla a NGP není oprávněna vůči JIKA – CZ uplatňovat smluvní pokutu podle Smlouvy za dobu do účinnosti této Dohody. Provádění Víceprací v souladu s ust. § 222 odst. 4 a odst. 5 ZZVZ ovlivnilo dobu plnění, přičemž v souladu s touto Dohodou doba plnění ještě nenastala. NGP je oprávněna uplatnit vůči JIKA – CZ smluvní pokutu za prodlení s dokončením Díla v souladu se Smlouvou pouze v případě, kdy by se JIKA – CZ dostala v budoucnu do prodlení s plněním Smlouvy ve znění této Dohody. Při nesplnění termínu uvedeného v článku III. odst. 3.2. Smlouvy, v jeho znění dle odst. 3.1.1. této Dohody, je tak NGP oprávněna vůči JIKA – CZ uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ceny Díla vč. DPH za každý i započatý den prodlení.

- 2.1.8. Strany Dohody shodně prohlašují, že efektivním naplněním této Dohody jsou vypořádána veškerá práva a povinnosti Stran Dohody plynoucí ze Smlouvy ve znění Dodatku 1 a Dodatku 2. Strany Dohody dále shodně prohlašují, že vůči sobě nemají žádných práv či nároků, a ani takové nebudou vůči sobě uplatňovat, vyjma práv a povinností stanovených Smlouvou ve znění Dodatku 1 a Dodatku 2 a vyjma práv a povinností stanovených touto Dohodou.

3. Změna Smlouvy

- 3.1. Strany Dohody se dohodly z důvodů požadavků na provedení Víceprací v souladu se Smlouvou ve znění Dodatku 1 a Dodatku 2 na následující změně Smlouvy:

3.1.1. Článek III. odst. 3.2. Smlouvy se nahrazuje následujícími textem: *Termín ukončení všech činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy je stanoven do 30.4.2026. Smluvní strany prohlašují, že ukončením všech činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy se myslí řádné dokončení všech činností a odevzdání všech nezbytných dokumentů či podkladů příslušným orgánům veřejné správy pro vydání stavebního povolení, tedy nejpozději dnem 30.4.2026 budou odevzdány veškeré podklady k získání stavebního povolení. Pro odstranění pochybností, v prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy se Zhotovitel nenachází v případě, že do 30.4.2026 odevzdal všechny potřebné doklady a dokumenty k zahájení řízení o vydání stavebního povolení příslušnému orgánu veřejné správy, i když řízení o stavebním povolení bude vydáno po 30.4.2026. To však neplatí, pokud kdykoliv po 30.4.2026 příslušný orgán veřejné správy rozhodne či sdělí jakoukoliv formou, že Zhotovitelem odevzdané podklady trpí jakoukoliv vadou, včetně vady, které nezpůsobil Zhotovitel, ale byly součástí podkladů předkládaných orgánu veřejné správy. V případě, že podklady nejsou dostatečné a Zhotovitel bude muset v rámci řízení podklady opravit, doplnit či jinak upravit nebo vyhotovit, platí, že Zhotovitel je v prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy ode dne 30.4.2026 až do doby opětovného odevzdání řádných podkladů příslušnému orgánu veřejné správy. V případě, že Zhotovitel doplnil podklady řádně, pak doba prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy se rovná počtu dní od 30.4.2026 do odevzdání řádné dokumentace příslušnému orgánu veřejné správy. V případě, že je pak vydáno stavební povolení, bude uplatněna smluvní pokuta za uvedený počet dní vypočtených podle předcházející věty. V případě, že se opětovně stane, že podklady nejsou dostatečné a Zhotovitel bude muset v rámci řízení podklady opětovně opravit, doplnit či jinak upravit nebo vyhotovit, platí, že je Zhotovitel v prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy, které počíná běžet od 1.4.2026 a je ukončeno dnem, kdy na orgán veřejné správy Zhotovitel doplnil řádné podklady. Celkové prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy je tedy součtem dní od 1.4.2026 do dne opětovného doložení podkladů. V případě, že je pak, tedy po opětovném doplnění vydáno stavební povolení, bude uplatněna smluvní pokuta za uvedený počet dní prodlení vypočtený podle předcházející věty. V případě dalšího, v pořadí třetího, doplnění (a každého případného následujícího doplnění) se uplatní stejný mechanismus výpočtu prodlení jako v případě druhého pochybení, tedy Zhotovitel je vždy v prodlení s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy ode dne 30.4.2026 až do doby posledního řádného doplnění.*

3.1.2. Článek III. odst. 3.4. Smlouvy se vypouští bez náhrady.

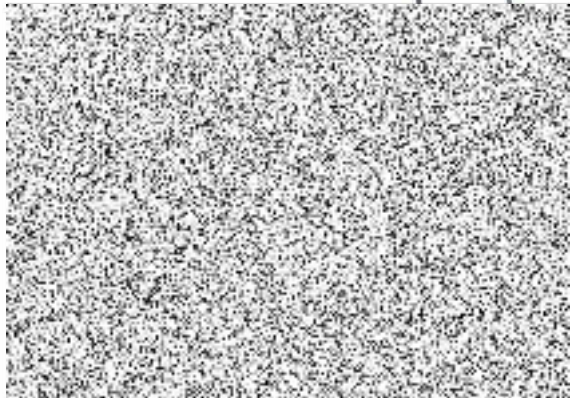
3.1.3. Článek IX. odst. 9.1. Smlouvy se nahrazuje následujícími textem: *V případě prodlení Zhotovitele s provedením činností podle bodu 2.1.1. až 2.1.4. této smlouvy dle čl. 3.2 této smlouvy je Objednatel oprávněn uplatnit vůči Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ceny díla vč. DPH za každý i započatý den prodlení. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany uvádí, že za cenu díla vč. DPH se považuje částka 23.038.400,- Kč.*

4. Závěrečná ujednání

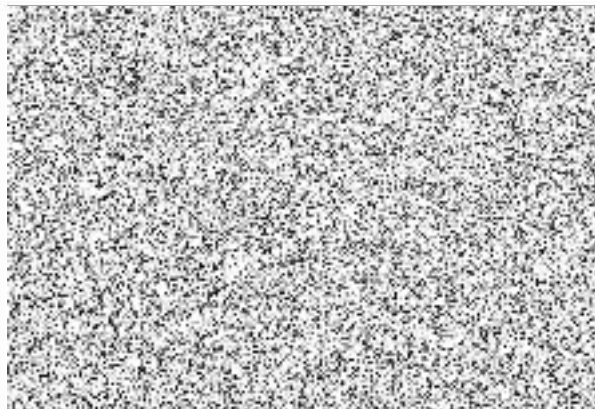
- 4.1. Tato Dohoda byla uzavřena za podpory právního stanoviska vypracovaného externí advokátní kanceláří, dále díky mediačnímu řízení, kdy reflektuje rovněž právní názor Mediátora přednesený Stranám Dohody při ústním mediačním jednání a dále v souladu s Oceněním.
- 4.2. Strany Dohody mají za to, že uzavřením této Dohody byly splněny veškeré podmínky a povinnosti, zejména s ohledem na povinnost péče řádného hospodáře obou Stran Dohody, která je daná zejména ust. § 159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími souvisejícími předpisy, a to z důvodu toho, že NGP i JIKA – CZ vyhledala odbornou pomoc k nalezení možných rizik jednotlivých způsobů řešení sporu vzniklého mezi NGP a JIKA – CZ, zhodnotila veškerá rizika a důsledky zahájení soudního sporu, přičemž výsledkem toho zhodnocení bylo, že ukončení spolupráce mezi NGP a JIKA – CZ a vstup do soudního sporu by s sebou prokazatelně přinesly mnohonásobné zvýšení nákladů na provedení Díla a i realizaci následné stavby. V neposlední řadě by došlo k velkému časovému odsunutí dokončení stavby, který by mohl vést ke ztrátě aktuálně přiznané dotace na straně NGP.
- 4.3. Ze strany NGP byly dále splněny veškeré podmínky a povinnosti vyplývající ze ZZVZ a jiných právních předpisů. Strany Dohody současně uvádějí, že ačkoliv má NGP obecnou povinnost smluvní pokuty vymáhat, tato povinnost se vztahuje pouze na případy, kdy je existence a vymahatelnost smluvní pokuty jistá. V daném případě však tato jistota dána nebyla, a to zejména s ohledem na závěry právního stanoviska, které si nechala NGP zpracovat a na právní názor mediátora.
- 4.4. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu Stran Dohody a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv a současně protokolárním předáním Dokumentace pro zadání a provedení stavby. Podepsáním této Dohody Strany Dohody výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této Dohody, případně jeho obsah a veškeré skutečnosti v něm uvedené ze strany NGP uveřejněny, a to i v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Strany Dohody též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.5. Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží každá ze Stran Dohody.
- 4.6. Tato Dohoda se řídí českým právním řádem. Úprava práv a povinností touto Dohodou neupravených se řídí občanským zákoníkem.
- 4.7. Strany Dohody prohlašují, že Dohoda obsahuje úplné ujednání o svém předmětu (neexistují žádná vedlejší ujednání) a byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že Dohodě rozumí a jsou oprávněny zavázat se způsobem zde uvedeným, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy. Obě Strany Dohody prohlašují, že tato Dohoda byla sepisována/upravována jejich právními zástupci, přičemž každá Strana Dohody si nese náklady na své právní zastoupení.
- 4.8. Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:
 - 4.8.1. Příloha č. 1 – Právní názor zapsaného mediátora JUDr. Lukáše Duffka
 - 4.8.2. Příloha č. 2 – Ocenění stanovených víceprací

Podpisový list následuje

V Praxe dne 16/11/2026



V _____ dne _____



Předmět: Národní galerie v Praze a JIKA - CZ s.r.o. - sdělení mediátora k dosavadnímu průběhu mediace

Datum: úterý 17. února 2026 v 16:13:05, středoevropský standardní čas

Od:

Do:

Přílohy:



Vážení,

dne 28.1.2026 se konalo, v souladu se smlouvou o provedení mediace, uzavřenou téhož dne mezi stranami konfliktu, a to Národní galerií v Praze (NGP) a spol. JIKA - CZ s.r.o. (JIKA), mediační jednání za přítomnosti zástupců obou stran konfliktu; NGP navíc zastoupenou advokátem.

Při mediačním jednání jsem byl oběma stranami konfliktu výslovně požádán, abych jako zapsaný mediátor, vykonávající evaluativní mediační praxi, využívajíc své zkušenosti advokáta, sdělil svůj názor na skutečnosti, které při mediačním jednání zazněly.

Za účelem formulace dále uvedeného mi byl, po vzájemné dohodě stran konfliktu, navíc poskytnut návrh znění dohody o narovnání, a to právním zástupcem NGP; základní teze dohody o narovnání byly diskutovány a jsou výsledkem dosavadní komunikace stran konfliktu a právě mediačního jednání.

Strany konfliktu využily při mediačním jednání možnost sdělit si vzájemně jednotlivé výhrady, které mají a měly k průběhu smluvního vztahu, který byl mezi nimi v podobě smlouvy o dílo v roce 2020 uzavřen a jehož předmětem byl závazek spol. JIKA vypracovat kompletní projektovou dokumentaci pro NGP a poskytnout související činnosti; tomu odpovídal závazek NGP dílo uhradit.

Spol. JIKA akcentovala zejména význam změn díla, víceprací, prolongování doby plnění, nedostatek součinnosti ze strany NGP a konsekventní vliv na cenu provádění díla, resp. její zvýšení.

NGP formulovala jako významné obdobné aspekty provádění díla, nicméně v opačném vnímání než zhotovitel spol. JIKA. Jako zásadní pak NGP považuje fakt provádění díla, resp. jeho dokončení, ke kterému nedošlo, což umožňuje NGP vyčíslit smluvní pokutu z uvedeného důvodu.

V průběhu mediačního jednání vyšlo najevo, že situace mezi stranami konfliktu se v čase eskalovala, nároky jednotlivých stran narůstaly a v souvislosti s plynutím času se situace stávala stále více zablokovanou; což je ostatně pro stavební a příbuzné spory se stavebnictvím související typické.

Při vědomí odlišnosti stanovisek, která jsou vhodně shrnuta v návrhu dohody o narovnání, který byl zapsanému mediátorovi poskytnut, vedl mediátor strany konfliktu k nalezení konsenzuálního řešení; obě strany totiž jasně deklarovaly, že jejich zájmem není spor dále eskalovat, ale cílem je nastalou situaci vyřešit tak, aby cíle, předvídaného smlouvou o dílo, bylo dosaženo.

Byly široce diskutovány různé varianty řešení situace, vč. řešení prostřednictvím soudního řízení. Jak strany konfliktu, tak mediátor, dospěly k názoru, že by se jednalo o řešení velmi komplikované a trvající neúměrnou dobu, která by vedla fakticky k nerealizaci díla v reálném čase a zablokování další spolupráce. Zapsaný mediátor sdělil stranám svou zkušenost z podobných sporů, aplikujíc ji na skutkovou situaci popsanou stranami; řízení by trvalo jednotky let, byly by v něm vznášeny vzájemné nároky, případně uplatňovány námitky započtení, neobešlo by se bez intervence pravděpodobně několika znaleckých zkoumání a bylo by velmi nákladné. Predikce výsledku takového sporu je, dle názoru zapsaného mediátora, velmi nejistá.

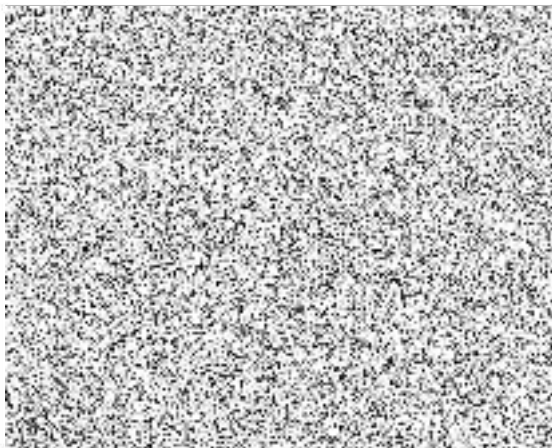
V návaznosti na uvedené tak zapsaný mediátor v závěru mediačního jednání sdělil, že situaci je vhodné řešit prostřednictvím dohody o narovnání, případně jiného právního institutu, který umožňuje smírné odklizení sporu, jež by mělo umožnit další pokračování spolupráce.

S ohledem na řadu nejasností, které panují ohledně skutkového stavu, a rozdílnost názorů, považuje zapsaný mediátor za vhodné, aby každá ze stran přistoupila k řešení věci konstruktivně v intencích legislativy, která na ně dopadá; zejména s akcentem faktu, že NGP je „veřejnoprávním subjektem“.

Konkrétní vzájemné nároky, ústupky a dohody na dalším pokračování jsou ale výlučně v rukou stran konfliktu.

Zapsaný mediátor není oprávněn se jakkoli vyjadřovat či schvalovat návrh dohody o narovnání, který mu byl poskytnut; předmětný dokument nelze považovat ani za mediační dohodu ve smyslu zákona o mediaci a mediátor za jeho obsah nenese žádnou odpovědnost.

S pozdravem



Odborné vyjádření k ocenění víceprací

Zadavatel: Národní galerie v Praze společně s JIKA-CZ s.r.o.

Zpracovatel: Jaroslav Kupr, č. ČKAIT 0010076, obor TT00

Předmět odborného vyjádření: Předmětem je odborné vyjádření k ocenění tvrzených víceprací, případně jejich důvodnost, provedených spol. JIKA-CZ s.r.o. nad rámec smlouvy o dílo ze dne 19. 11. 2020 ve znění pozdějších dodatků.

Den zpracování: 16.2.2026

NOVOSTAVBA DEPOZITARNÍ BUDOVY CENTRUM PÉČE O SBÍRKU ETAPA 1

Zpracovatel vychází z tvrzení spol. JIKA-CZ s.r.o. a předaných podkladů, zejména pak vybrané komunikace, smlouvy o dílo, zápisů a podkladů pro provedení díla a dalších prací a předané dokumentace.

Zpracovatel upozorňuje, že není předmětem posouzení jeho právní názor na důvodnost víceprací, ale věnuje se nekriticky části ocenění. Zpracovatel však byl stranami požádán, aby se případně vyjádřil k důvodnosti některých prací na díle, zejména z pohledu svého oboru, tedy nikoliv jako právník, ale jako autorizovaný technik.

Obecně lze uvést, že smlouva o dílo počítala do značné míry s tím, že práce na díle vychází ze zhmotnění představ objednatele, avšak dle úsudku zpracovatele, nejsou tyto práce banketním, neomezeným, odkazem na veškeré změny.

Níže se odborně vyjadřuji k vícepracím, o které jsem byl požádán z obou stran. Pokud znělo zadání i tak, že se po odborné stránce mám vyjádřit, k tomu, zda jsou vícepracemi změny díla z důvodu energetické krize a též změny z důvodů války na Ukrajině, pak sděluji, že tyto jako vícepráce vnímám, protože vznikly jako objektivní potřeby po zadání a nemohly být stranám známe v době uzavření smlouvy. Opětovně toto posouzení si nečiní nárok být posouzením právním dle platných zákonů a předpisů.

Posudek ceny honoráře projektových prací – vliv zadavatelských změn, důsledků projednávání projektových prací s DOSS a správci inženýrských sítí a vliv změny výše investičních nákladů stavby a vliv změny časového harmonogramu provádění projektových prací.

O zpracování odborného vyjádření jsem byl požádán zpracovatelem projektových prací a Národní galerií v Praze, s tím, že mohu využít znalosti předmětného projektu, neb jsem se podílel na zpracování „*Podkladu pro vypracování Výstupního protokolu, tj. souhmu připomínek k hrubopisu dokumentace pro zadání a provedení stavby*“. Při posouzení též vycházím ze svých praktických zkušeností, které jsou více jak třicetileté v oboru, kdy jsem řídil střední a větší projektové společnosti.

V úvodu je nutné konstatovat, že pro stanovení cen projektových prací a inženýrských služeb neexistuje v ČR závazný předpis či povinná metodika. Ceny těchto odborných prací a služeb se, bez ohledu na neomezenou zodpovědnost, např. statiků, stanovují tzv. „dohodou“ smluvních stran.

Je možné využít nezávazné pomůcky, například *Sazebník cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA* nebo *Honorářový řád ČKAIT*. Obě tyto metodiky vycházejí jednak z procentního podílu předpokládaných investičních nákladů stavby či stanovení potřebného počtu pracovních hodin, násobených předkalkulovanou hodinovou sazbou, stanovenou podle předpokládané odborné náročnosti řešitele.

Při kalkulaci ceny projektových prací a inženýrských služeb by mělo být využito zkušeností, poučení a ověřitelných výsledků z obdobných zakázek. Každá projektovaná stavba představuje určitou náročnost na řešitelský tým. Odborní profesní specialisté řešící zadaný projekt musí prokázat znalosti příslušných norem a předpisů a zároveň schopnost profesionálně komunikovat s uživatelem/provozovatelem. Tzn. správně vyhodnotit jeho potřeby, požadavky a zkušenosti s platnou technickou, hygienickou, požární a bezpečnostní legislativou.

Nevyjadřuji se k podmínkám smlouvy, tedy k tomu, zda má zadavatel možnost v rámci smluvního vztahu měnit zadání.

Netuším, jak v rámci veřejné zakázky na projektové práce byla stanovena výše honoráře, nicméně vycházím z ceny, kterou nabídl projektant v rámci veřejné zakázky, ze kterého vzešla smlouva o dílo. Mám informaci, že bylo uvažováno s investičními náklady 434 mil. Kč a že vítězný honorář projekčních prací byl 19,587 mil. Kč. Z toho vyplývá procentuální podíl 4,51 z nákladů stavby.

Kontrolní rozpočet z 01/2025 představil částku 1599,0 mil. Kč. Je možné, že v této ceně jsou zahrnuty náklady, které původní odborný odhad neobsahoval, a proto jej nepoužiji pro stanovení aktuální ceny honoráře projektových prací.

Níže uvádím ocenění projektantem specifikovaných změn rozsahu díla, kdy při výpočtu byly použity hodinové sazby Sazebníku UNIKA 2025 a hodinová dotace byla určena právě mým odborným odhadem.

- 1) Změna energetické koncepce – komplexní změna konstrukčního řešení 2.PP (jen pro představu původní zatížení stropu nad 2.PP 1,2 tuny a aktuální zatížení 14 t.) a změna koncepce tepelných čerpadel (z vzduch/voda na země/voda)
 - To představuje cca 1100 hod. statika, tj. 1,760 mil. Kč + ostatní dotčené profese cca 380 hod., tj. 0,494 mil. Kč;
 - To dále představuje cca 470 hod. autora primárního zdroje ÚT/CHL a dalších dotčených profesí, tj. 0,752 mil. Kč;

- 2) Změny dispozic 2.PP (cca 20%), 1.PP (cca 30%), 1.NP a 2.NP (téměř 100%)
 - To představuje cca 640 hod. staveře a dotčených profesních dílů, tj. 0,832 mil. Kč;
- 3) Doplnění datového centra je zahrnuto výše, ale je nutné doplnění speciálních profesních dílů (CHL,ESI, ESL, MaR)
 - To představuje cca 680 hod. práce, tj. 0,884 mil. Kč;
- 4) Změna nových požadavků pro přípravu stavby na interiérové vybavení
 - To představuje cca 420 hod. práce, tj. 0,546 mil. Kč;
- 5) Změna rozsahu řešeného území z důvodů změny tras dodavatele el. energie (PRE) z původních 12280 m² na 26906 m²
 - To představuje pracovní zatížení cca 560 hod., tj. 0,728 mil. Kč;
- 6) Koncepční změny řešení rozvodů a zařízení silno (ESI) a slaboproudu (ESL), s dopadem do měření a regulace (MaR)
 - To představuje cca 460 hod. profesních specialistů, tj. 0,598 mil. Kč;

Z mého pohledu zadavatelské a uživatelské změny vyvolaly zvýšení pracnosti a nákladů projektanta ve výši cca 6,6 mil. Kč bez DPH.

Které z uvedených víceprací bude uznána mezi stranami však není předmětem mého odborného posouzení.

Zároveň jsem byl požádán o názor:

- 1) Změna výš honoráře projektových prací, s časovým odstupem 2020 a 2026. Budu-li vycházet ze statistického údaje, že cena materiálů a prací vzrostla o cca 29%, pak by hodnota nákladů a práce projektantů měla být úměrná. Z toho plyne, že původní honorář 19,587 mil. Kč by měl letos být cca 25,267 mil. Kč.
- 2) Vyjádřit se k podílu viny za neúspěšná jednání se sousedy je možné pouze hypoteticky. Žádná smluvní činnost projektanta v zastoupení investora s DOSS, správci či provozovateli inženýrských sítí a s dalšími účastníky správního procesu není možná bez vzájemné, aktivní součinnosti. Pro bližší specifikování této problematiky bych potřeboval zápisy a záznamy z jednání, informativní korespondenci mezi partnery, klientem a sousedem.
- 3) Nebylo možno v době uzavření smlouvy předpokládat energetickou krizi a válečný konflikt.

V Praze 16.2.2026

