



MMOPP0017SNM

Dohoda o podmínkách realizace stavebních úprav budovy vyvolaných investičním záměrem města Opavy

1. Statutární město Opava, IČ: 00300535

se sídlem Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
zastoupeno [REDACTED], primátorem
(dále také jen „*město Opava*“)

a

2. TEMPO, obchodní družstvo, IČ: 00032417

se sídlem Horní náměstí 104/1, Město, 746 01 Opava
Zastoupeno: [REDACTED] předsedou představenstva
(dále také jen „*TEMPO*“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. TEMPO je spoluvlastníkem budovy č.p. 104 v části obce Město nacházející se na pozemcích parc. č. 256/3 a 256/4 v katastrálním území Opava – Město a je výlučným vlastníkem jednotek č. 104/1 a č. 104/2 umístěných v uvedené budově (nemovitosti dále společně označovány jako „*Předmětné nemovitosti*“).
2. Město Opava je investorem staveb s názvem „*Stavební úpravy objektu Slezanka na parc. č. 256/4, k. ú. Opava – Město*“, „*Odstranění části objektu Slezanka a odstranění přípojek inženýrských sítí na parc. č. 265/3, 265/4, 260/4, 582/2, 582/3, 260/3 k. ú. Opava – Město*“ a „*Stavební úpravy objektu Slezanka na parc. č. 260/4 a 256/4, k.ú. Opava – Město*“ (dále také jen „*Stavby*“).
3. Jelikož Stavby města Opavy budou prováděny i v nemovitých věcech přiléhajících k Předmětným nemovitostem TEMPA a částečně i přímo v Předmětných nemovitostech TEMPA, uzavírají smluvní strany tuto dohodu za účelem vymezení vzájemných práv a povinností a poskytnutí si vzájemné součinnosti.

Článek II.

Předmět dohody

1. Město Opava se za podmínek této dohody zavazuje vlastním jménem, na svou odpovědnost a na své náklady organizačně zajistit provedení Staveb, zejména výběr zhotovitele, uzavření příslušných smluv, koordinaci postupu provádění Staveb a úhradu nákladů s tím spojených.
2. TEMPO se zavazuje poskytnout městu Opava potřebnou součinnost tak, aby Stavby mohly být řádně a včas provedeny.
3. Harmonogram (rok 2026) realizace Staveb je následující:

- Zahájení rekonstrukce prostor trafiky v 32. týdnu, délka 2 týdny
- Zahájení stavebních úprav pro výtah v 41. týdnu, délka 3 týdny
- Instalace a zprovoznění výtahu 5 týdnů, tj. dokončení v 49 týdnu

TEMPO bere na vědomí, že v uvedeném harmonogramu může dojít k posunům v případě nutnosti doplnění podkladů pro stavební povolenací řízení nebo vypořádání připomínek. Tyto změny je město Opava povinno TEMPO oznámit neprodleně a učinit veškeré nezbytné kroky k minimalizaci těchto změn a nákladů s tím spojených.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

A) na straně města Opavy

1. Stavby budou provedeny v souladu s projektovými dokumentacemi zpracovanými Ing. Marek Zygula, IČ: 66720028, zodpovědný projektant Ing. Martin Lichvár, dokumentace „*Stavební úpravy objektu Slezanka na parc. č. 256/4, k. ú. Opava – Město*“, zpracovaná 4/2025, dokumentace „*Odstranění části objektu Slezanka a odstranění přípojek inženýrských sítí na parc. č. 265/3, 265/4, 260/4, 582/2, 582/3, 260/3 k. ú. Opava – Město*“ zpracovaná v 4/2026, a dokumentace „*Stavební úpravy objektu Slezanka na parc. č. 260/4 a 256/4, k.ú. Opava – Město*“ zpracovaná v 4/2026.
2. Město Opava se zavazuje při přípravě a realizaci Staveb s TEMPEM aktivně spolupracovat a průběžně jej informovat o všech podstatných skutečnostech týkajících se jejich zajištění a provedení.
3. Město Opava se zavazuje zajistit provedení Staveb vlastním jménem, na svou odpovědnost a na své náklady, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, podmínkami pravomocných rozhodnutí a dalšími závaznými rozhodnutími, opatřeními příslušných orgánů a dle ustanovení této dohody.
4. Město Opava se dále zavazuje zajistit, aby Stavby byly provedeny řádně, odborně způsobilými osobami a v termínu umožňujícím dokončení Staveb nejpozději do 4. 12. 2026, nebrání-li tomu okolnosti, které město Opava nemohlo ani při vynaložení náležité péče ovlivnit.
5. Město Opava bude TEMPO bez zbytečného odkladu informovat zejména o zahájení přípravy Staveb, výběru zhotovitele/zhotovitelů, uzavření smluv se zhotovitelem/zhotoviteli, předpokládaném termínu zahájení prací a o každé podstatné okolnosti, která by mohla mít vliv na dokončení Staveb ve sjednaném termínu.
6. Město Opava se zavazuje zajistit specializovaný monitoring Předmětných nemovitostí prostřednictvím odborně způsobilého subdodavatele, který se zabývá měřením vibrací. Monitoring bude zahrnovat osazení měřičů vibrací s každodenním vyhodnocováním dat a osazení sádrových terčů s jejich každodenní fyzickou kontrolou. Měřiče vibrací budou nastaveny tak, aby v případě překročení stanovených limitních hodnot otřesů neprodleně odeslaly varovnou SMS zprávu na vybraná telefonní čísla (min. 5 telefonních čísel, přičemž jedno z nich bude pana Petra Kovaříka, stavební dozor TEMPO). Průběžné denní výsledky budou dokládány v prosté formě (např. e-mailem/zápisem do stavebního deníku) bez nutnosti laboratorní akreditace. Neakreditovaný souhrnný protokol bude vystaven ke konci každého kalendářního měsíce a po dokončení demolice a stavebních úprav na sousedním objektu bude předložen jeden finální souhrnný závěrečný dokument.

7. Město Opava je povinno po celou dobu provádění demoličních prací zajišťovat účinné zkrápění vodou (mlžení) za účelem minimalizace prašnosti v okolní zástavbě.
8. Veškeré stavební úpravy prováděné na Předmětné nemovitosti je město Opava povinno průběžně konzultovat s TEMPO. Dokončené úpravy (zateplení, omítka, oplechování) budou předány TEMPO formou písemného protokolu.
9. Město Opava zajistí na rozhraní objektů instalaci ochranné konstrukce (např. ochranné lešení s plachtami či sítěmi, dřevěné bednění), které spolehlivě zamezí pádu demoliční suti na střechu, fasádu, okna či pozemek sousedního objektu.
10. Město Opava se zavazuje, že neprodleně po uzavření vyhodnocení výsledku veřejné zakázky na stavební úpravy předloží TEMPO přesný týdenní harmonogram realizace stavebních úprav. Tento harmonogram bude v základních milnících totožný s harmonogramem, který je uveden v čl. II odst. 3 této dohody. TEMPO je oprávněno plnění harmonogramu kontrolovat a požadovat po městu Opava opatření k nápravě. Město Opava bere na vědomí, že v případě prodloužení lhůt o více jak dva týdny z důvodů na straně města Opavy odpovídá město Opava TEMPU za případnou škodu spočívající v nemožnosti TEMPO či jeho nájemců užívat stavebními úpravami dotčené prostory nad původně předpokládanou a v této dohodě uvedenou dobu a škodu z toho vzniklou uhradí TEMPU nejpozději do 14 dnů od obdržení vyčíslení.
11. Město Opava se zavazuje, že na požádání pana Petra Kovaříka, stavební dozor TEMPO, ne však častěji než jednou týdně, umožní panu Petru Kovaříkovi stavebně technickou prohlídku realizovaných stavebních úprav. V případě připomínek k realizovaným stavebním úpravám se město Opava zavazuje tyto řešit se zhotovitelem díla a s výsledkem seznámit pana Petra Kovaříka.
12. V případě podezření ze vzniku škody v souvislosti s přípravou, prováděním, přerušením nebo dokončením Staveb oznámí město Opava toto podezření TEMPU bez zbytečného odkladu a do 3 pracovních dnů provede místní šetření za přítomnosti pana Petra Kovaříka. O šetření sepíše škodní protokol, který bez zbytečného odkladu zašle TEMPU. Město Opava odpovídá TEMPU za veškerou majetkovou újmu vzniklou v souvislosti s přípravou, prováděním, přerušením nebo dokončením Staveb na majetku TEMPO nebo na společných částech budovy, a to i tehdy, byla-li způsobena zhotovitelem, subdodavatelem nebo jinou osobou použitou městem Opava. Město Opava se zavazuje takovou škodu uhradit vlastníkům, resp. spoluvlastníkům budovy v plné výši do 14 dnů po doručení jejího vyčíslení.
13. Město Opava zajistí, aby zhotovitel/zhotovitelé staveb měli po celou dobu realizace sjednanu pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škodu s limitem nejméně 50.000.000,- Kč pokrývající škody vzniklé při realizaci staveb; na žádost TEMPO doloží město Opava pojistné smlouvy a doklady o jejich trvání.

B) na straně TEMPA

1. TEMPO souhlasí s provedením Staveb za podmínek dle této dohody a uzavřením této dohody dává městu Opava i souhlas k provedení Staveb ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona, pokud by byl tento souhlas nutný. Pokud bude potřeba tento souhlas vydat i jinou formou, zavazuje se tak TEMPO učinit.

2. TEMPO se zavazuje poskytovat městu Opava veškerou součinnost potřebnou k přípravě a realizaci Staveb. TEMPO se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na přípravu nebo provedení Staveb.
3. TEMPO se zavazuje umožnit městu Opava a jím určeným osobám přístup k Předmětným nemovitostem v rozsahu nezbytném pro přípravu a provedení Staveb.
4. Strany berou na vědomí, že náklady na vytvoření obvodového pláště včetně zateplení a provedení řádných povrchových úprav do úrovní střechy demolované budovy nese město Opava výlučně ze svého. TEMPO má zájem na provedení zateplení a povrchových úprav i v části přesahující střechu demolované budovy, která není předmětem demolice. Strany se proto dohodly, že zateplení (zbývající části) západní strany dotčené budovy v úrovni od střechy demolované budovy nahoru, včetně provedení povrchových úprav (fasáda) uhradí TEMPO v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech budovy. Město Opava bere na vědomí, že TEMPO je spoluvlastníkem celé západní strany budovy o velikosti spoluvlastnického podílu na těchto společných částech ve výši **76,74 %**. Jakékoliv náklady, které vzniknou v souvislosti s touto částí provádění staveb, bude TEMPO hradit pouze do výše svého podílu. TEMPO neodpovídá za náklady v rozsahu podílů, které mu nenáleží a neodpovídá ani za škody způsobené nesjednáním obdobné dohody mezi městem Opava s dalšími spoluvlastníky společných částí budovy. Celková částka takto prováděných Staveb připadajících na celou západní stranu (tj. kterou by byli povinni hradit všichni spoluvlastníci) bude činit maximálně 222 942 Kč (bez DPH). Tato maximální částka je stanovena podle rozpočtového odhadu dle ceníku stavebních prací RTS 2026/I, přičemž je předpoklad, že vysoutěžená celková cena bude nižší. Pro předpokládané snížení ceny se použijí tyto hodnoty: Čisté zateplení (ETICS): 49 m² x 2 670 Kč = 130 830 Kč (bez DPH), zateplení s obkladem: 19 m² x 4 848 Kč = 92 112 Kč (bez DPH).
5. Vyčíslení finálních nákladů dle předcházejícího odstavce zašle město Opava TEMPU bez zbytečného odkladu k odsouhlasení a předloží TEMPU veškerou relevantní dokumentaci tvořící podklad vyčíslení. TEMPO může do 5 pracovních dnů sdělit, že s vyčíslením nesouhlasí. V takovém případě se strany zavazují o vyčíslení jednat.
6. Po odsouhlasení vyčíslení dle předcházejícího odstavce, uhradí TEMPO odsouhlasené vyčíslení nákladů do výše svého spoluvlastnického podílu na společných částech budovy městu Opava po převzetí úprav fasády bez vad a nedodělků, a to na základě daňového dokladu se splatností 30 dnů od data vystavení.
7. Město bere na vědomí, že souhlas TEMPO nenahrazuje souhlasy ostatních vlastníků a zavazuje se nést veškerá rizika pojící se s nezajištěním souhlasů dalších spoluvlastníků budovy.

Článek IV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení, a nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato dohoda – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – může být natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, přičemž o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní

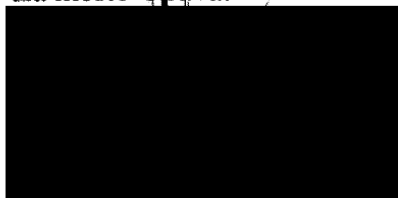
osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu), s výjimkou fyzické osoby uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti, o níž budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky. Nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.).

3. Tato dohoda byla schválena Radou statutárního města Opavy dne 29. 6. 2026, usnesením č.5283/117/RM/26, bod 2.
4. Rada statutárního města Opavy dále svěřuje primátorovi města pravomoc tuto dohodu měnit v rozsahu organizačních, technických, technologických a časových aspektů stavebních úprav. Součástí této svěřené pravomoci není změna v rozsahu dohodnutých stavebních úprav a finanční spoluúčasti TEMPA na těchto úpravách, tj. obecně změny s vlivem na finanční hodnotu této dohody. Jakákoli změna technických, technologických, organizačních nebo časových aspektů, která může zvýšit zásah do práv TEMPO, rozsah rizik, dobu omezení provozu nebo pravděpodobnost vzniku škody, vyžaduje předchozí písemný souhlas TEMPO.

Přílohy: Projektová dokumentace stavebních úprav (tři samostatné projekty)

Dne 29. 6. 2026

Za město Opava:



Primátor města Opava



Dne

Za TEMPO:



Předseda představenstva

