



## Licence for Alterations

relating to 25 Kensington Palace  
Gardens, Kensington W8

Dated

26 June

2019

Her Majesty the Queen (1)

The Crown Estate Commissioners (2)

Slovak Republic, formerly the Czechoslovak Socialist  
Republic (3)

THIS LICENCE is made on

26 June

2019

BETWEEN

- (1) HER MAJESTY THE QUEEN
- (2) THE CROWN ESTATE COMMISSIONERS on behalf of Her Majesty acting in exercise of the powers conferred by the Crown Estate Act 1961 ("the Commissioners") and
- (3) SLOVAK REPUBLIC, formerly known as CZECHOSLOVAK SOCIALIST REPUBLIC of 25 Kensington Palace Gardens, Kensington W8

## 1. Definitions

1.1. In this Licence the following words have the following meanings:

1995 Act	the Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995
Building	25 Kensington Palace Gardens, Kensington W8 as described in the Lease
CDM Regulations	The Construction (Design and Management) Regulations 2015 and any regulations amending or replacing the same
Consents	All statutory and other consents, licences, permissions, approvals and authorisations necessary for starting, carrying out and retaining the Works including any planning permission or listed building consent and also including the consent of the owners or occupiers of any neighbouring property if needed
Drawings	The drawing(s) referred to in Part II of the Schedule
End of the Term	The date the term created by the Lease ends, whether it ends by expiry, by notice on you or you give up the Lease or it ends under any other circumstances
Health and Safety File	The meaning given to it by the CDM Regulations
Insurers	The insurers with whom the Building is insured
Lease	The Lease details of which are set out in Part I of The Schedule including any document that is supplemental or collateral to it whether or not it is expressly stated to be so
Prohibited Materials	materials that

- (a) are generally known at the time of use to be harmful to health or the environment or detrimental to safety;
- (b) are likely adversely to affect durability in the circumstances in which they are used;
- (c) do not meet British or European Standards (where these apply) or codes of practice or good building practice

Noisy Works	Works involving the use of machinery or equipment capable of producing noise exceeding 80 decibels
Regulations	Any regulations set out in the Lease and any regulations made by us in the interests of good estate management and/or environmentally responsible estate management relating to the carrying out of works or alterations at the Building
Roadway Manager	Such persons appointed from time to time to deal with the management of the roadways in the vicinity of the Building
The Queen	Her Majesty the Queen and anyone who becomes king or queen after her
we, us, our	As long as the Queen is entitled to the Building at the End of the Term, this means The Crown Estate Commissioners (and any other person who manages The Crown Estate). If the Queen is no longer entitled to the Building at the End of the Term, "we", "us" and "our" means whoever is entitled to the Building at the End of the Term
Works	The work to be done by you as described in Part III of the Schedule as shown on the Drawings and specifications listed in Part II of the Schedule and attached to this licence and includes making good any damage caused when doing the Works
you	Slovak Republic, formerly known as Czechoslovak Socialist Republic and any person entitled (whether alone or with any other person) to the Lease at any time

## **2. Understanding this Licence**

- 2.1. The headings to clauses and schedules in this Licence are for reference only. They do not affect the text.
- 2.2. References to persons include bodies corporate, unincorporated associations and partnerships in each case whether or not they have a separate legal identity.
- 2.3. If a condition in this Licence requires you not to do something, you must not allow anyone else to do it.
- 2.4. Only we and you have rights relating to this Licence under the Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999.
- 2.5. All agreements and obligations by a party in this Licence (whether or not expressed as covenants) are to be read as covenants by that party.
- 2.6. If a party consists of more than one person, the covenants and obligations which that party undertakes can be enforced against them all jointly or against each individually
- 2.7. If a court decides that any condition in this Licence cannot be enforced, this will not affect the other conditions in this Licence.
- 2.8. For so long as the immediate reversionary interest in the Building forms part of the Crown Estate, a covenant by (or implied by) us is made (or implied) by the Commissioners acting in exercise of the powers conferred by the Crown Estate Act 1961. No covenants, agreements or obligations are given by Her Majesty or anyone who reigns after Her. No liability is imposed on Her Majesty or anyone who reigns after Her or on the Commissioners in any personal or private capacity. With effect from the date that the reversion to the Lease ceases to form part of The Crown Estate, those covenants are deemed to be made by the person subsequently entitled to the reversion. All liability of the Commissioners for those covenants will stop from that date.

## **3. Operation of this Licence**

This Licence is supplemental and collateral to the Lease.

#### **4. Consent to the Works**

- 4.1. You have applied to us for permission to carry out the Works as shown on the Drawings and we agree that that you may carry out all (but not part of) the Works on the conditions set out in this Licence.
- 4.2. We may withdraw our consent to the Works if they are not started within 12 months of the date of this Licence.

#### **5. Your Responsibilities**

- 5.1. Before starting the Works you agree that you will:
  - 5.1.1. obtain all Consents for the Works at your own expense and give copies of them to us;
  - 5.1.2. give us copies of any party wall awards (if any);
  - 5.1.3. obtain our written approval of any condition in any Consent granted for the Works;
  - 5.1.4. obtain our written approval to the Mechanical and Electrical specification;
  - 5.1.5. obtain our written approval of the hoarding proposals and the hoarding is to have either a leafy green image or be painted with The Crown green – RAL 6007;
  - 5.1.6. give us a Schedule of Condition from the North Gate to the Embassy off street parking including the roadway;
  - 5.1.7. give full details of the Works to the Insurers and obtain their consent (if required); and
  - 5.1.8. give us at least 28 days written notice of the date you plan to start the Works.
- 5.2. At least three weeks prior to starting any excavation on any roadway or pavement you will provide a Traffic and Pedestrian Management Plan including Temporary Protection of any works outside the boundary of the Building to the Roadway Manager and Savills for prior approval;
- 5.3. Before starting any excavation on any roadway or pavement you will complete a due diligence exercise to ensure that existing service cables or pipes will not be disrupted or damaged and provide this to the Roadway Manager and Savills for prior approval;

- 5.4. You agree that you will start and finish the Works as soon as possible and in any event within 93 weeks of the date of commencement of the Works (including removing all debris and equipment).
- 5.5. You agree that all parts of the Works are at your sole risk until they are completed in accordance with this Licence.
- 5.6. You agree to have the Works carried out:
  - 5.6.1. in a good and workmanlike way;
  - 5.6.2. using only good quality suitable materials that;
    - (a) where practicable are sustainably sourced and procured;
    - (b) where practicable meet relevant sustainability standards (where such standards exist); and
    - (c) are fit for purpose for which they will be used.
  - 5.6.3. using only contractors with a good reputation;
  - 5.6.4. between 8am and 5pm on weekdays only;
  - 5.6.5. to our satisfaction;
  - 5.6.6. in line with:
    - 5.4.6.2 the Consents
    - 5.4.6.3 any requirements of the Insurers
    - 5.4.6.4 the Regulations
    - 5.4.6.5 current codes of building practice at the time
    - 5.4.6.6 any guidelines or procedures we issue relating to conservation on The Crown Estate (or the part of it the Building is in) which apply at the relevant time. If there are no guidelines or procedures you must follow the best conservation practice at the time
    - 5.4.6.7 in line with the Roadway Rules and Regulations attached hereto
    - 5.4.6.8 in line with the Kensington Palace Gardens Site Working Guidance Notes attached hereto

- 5.6.7. in a way that does not cause annoyance, inconvenience, nuisance or disturbance to us or any of the owners or occupiers of any neighbouring or adjoining property or infringe any of their rights, but if by doing the Works damage is caused to the Building or any neighbouring or adjoining property you will immediately make good such damage at our request and to our reasonable satisfaction;
- 5.6.8. Without using any Prohibited Materials and following the guidance in the edition of the publication "Good Practice in the Selection of Construction Materials" (Ove Arup & Partners) current at the date of this licence;
- 5.7. You also agree that if the Works require any scaffolding to be erected such scaffolding shall be suitably alarmed using a system that meets the relevant building code of practice
- 5.8. You also agree:
  - 5.8.1. not to carry out any Noisy Works except between 10am and 2pm on weekdays;
  - 5.8.2. not to carry out any Works at all at weekends or on Bank Holidays;
  - 5.8.3. to erect and maintain dust screens to the satisfaction of our surveyor whilst the Works are being carried out;
  - 5.8.4. to clear all rubbish and debris from the Building on a daily basis;
  - 5.8.5. not to leave any materials on the pavement or in the road outside or near the Building;
  - 5.8.6. not to display any advertisements or signs or contractors' boards outside (or that can be seen from the outside) the Building;
  - 5.8.7. to give us all the information about the Works that we ask for;
  - 5.8.8. to allow us to enter the Building at reasonable times when we ask to inspect the Works whilst they are being carried out and after they are finished;
  - 5.8.9. no loading or unloading shall be permitted on Kensington Palace Gardens roadway;
  - 5.8.10. vehicles weighing 7.5 tonnes or more must access the Building through the south entrance to Kensington Palace Gardens only but vehicles

weighing less than 7.5 tonnes may access the Building through the north gate from Bayswater Road subject to a maximum of 10 lorries/vehicles per day being permitted to enter Kensington Palace Gardens and only Monday to Friday;

5.8.11. no offloading of deliveries will be permitted on Kensington Palace Gardens and all offloading must take place within the Building boundaries;

5.8.12. you will liaise closely with the Roadway Manager and his team at all times for all deliveries; and

5.9. You agree that on finishing the Works you must:

5.9.1. let us know that the Works have been finished so our surveyor can inspect them;

5.9.2. remove all debris and equipment from the Building.

5.10. You agree that on finishing the Works, Conways are to complete the reinstatement of the roadway and pavement surfaces at your cost. Surface reinstatement must be joint to joint and patches are not permitted. A meeting is to be held with the you, Conways and the Roadway Manager prior to the resurfacing works to agree the scope of the reinstatement. The Roadway Manager will confirm the resin top colour and materials to the roadway and pavement.

5.11. If our surveyor decides that the Works have not been finished in accordance with the terms of this Licence you must finish them as soon as possible and clause 5.9.1 will apply repeatedly until the surveyor and we do so decide.

## **6. CDM Regulations and Health & Safety File.**

6.1. You hereby agree in writing for the purposes of the CDM Regulations to be treated as the only client in relation to the Works and we agree to such election.

6.2. You will comply with your duties under the CDM Regulations and will use all efforts to ensure that the Works are planned, designed and carried out in accordance with the CDM Regulations.

6.3. To the extent that we may have any duties under the CDM Regulations in relation to the Works, you will ensure that appropriate facilities are provided and the Works are planned, designed, carried out and managed in a way that fulfils our duties.

- 6.4. You will ensure that all Health and Safety files relating to the Works are reviewed, supplemented and updated by a competent person as the Works progress. On completion of the Works you will give us a copy of the up to date Health and Safety File and you will procure that there shall be granted to us with full title guarantee a royalty free and irrevocable licence to use and copy any information and documents or other materials comprised in the Health and Safety file for the Works for any purpose connected with the Building and such licence or licences shall also contain a right to grant sub-licences on similar terms to be transferrable to third parties.

## **7. Costs and Expenses**

- 7.1. You must pay and indemnify us against the reasonable and proper costs incurred by us in connection with this Licence, the approval, inspection and reinstatement of the Works and the approval of the Consents including the fees and expenses of our solicitors, surveyors, architects, managing agents, engineers and other appropriate people.
- 7.2. You must indemnify us in full and keep us indemnified against:
- 7.3.1 any rates, charges, outgoings, taxes and fees resulting from doing and retaining the Works that we may have to pay; and
- 7.3.2 any costs, losses, expenses or proceedings from doing or reinstating the Works or any breach by you or your agents or contractors of any of the conditions in this Licence.

## **8. Reinstatement**

Just before the End of the Term, if we ask, you must remove and make good either all or some of the Works (as we decide) and make good any parts of the Building damaged or affected by such removal to our reasonable satisfaction.

## **9. Ending this Licence**

If the Works are not completed to our satisfaction within 93 weeks of the date of commencement of the Works, if the works are not commenced within 12 months of the date of this Licence or if you break any of the conditions in this Licence before finishing the Works then we may end this Licence by giving you notice in writing. This notice will take effect immediately. This will not affect our right or remedies against you in respect of any previous breach by you of any of the conditions in this Licence. Nor will we be obliged to repay you any money that you have paid us in connection with this Licence.

**10. Consent Limited to Works**

Our agreement given by this Licence is restricted to the Works. It does not authorise any variation of the Lease which still applies in full.

**11. Re-entry**

The conditions for re-entry in the Lease will be exercisable on a breach of this Licence in the same way as if this Licence were part of the Lease.

**12. No Warranty as to Sustainability**

Nothing in this Licence is deemed to imply any representation or warranty by us or our surveyor that the Works are suitable for the Building or that the Works or any reinstatement work required by this Licence may be lawfully done. You acknowledge that you are not relying wholly or partly on:

- (a) any statement or representation by or on behalf of us before the date of this Licence as to such matters or
- (b) any confirmation by our surveyor (whether express or implied) that the Works have been completed in accordance with this Licence.

**13. English Law**

This Licence is governed by English Law. Any disputes will be dealt with by the English courts.

This Licence is executed as a Deed by the parties and is delivered and takes effect on the date at the beginning of this Licence.

THE SCHEDULE referred to

PART I

**Short particulars of the Lease**

Date	12 October 1970
Parties	(1) The Queen's Most Excellent Majesty (2) The Crown Estate Commissioners (3) The Czechoslovak Socialist Republic
Property	25 to 30 Kensington Palace Gardens, Kensington W8
Term	93 years and 188 days from 1 July 1970

## PART II

### Details of the approved Drawing(s)

Planning and Heritage Statement, 25 Kensington Palace Gardens, W8 4QY, November 2017

Existing Site Plan EX\_011  
Existing Basement Plan Level -2 EX\_110  
Existing Basement Plan Level -1 EX\_120 A  
Existing Ground Plan EX\_130 A  
Existing First Floor Plan EX\_140  
Existing Second Floor Plan EX\_150  
Existing Third Floor Plan EX\_160  
Existing Fourth Floor EX-170  
Existing Roof Plan EX\_180  
Existing East Elevation EX\_210  
Existing West Elevation EX\_220  
Existing North Elevation EX\_230  
Existing South Elevation EX\_240  
Existing Section A-A' EX\_310  
Existing Section C-C EX\_320  
Demolition Site Plan DE\_011  
Demolition Basement Plan Level -2 DE\_110  
Demolition Basement Plan Level -1 DE\_120 A  
Demolition Ground Floor Plan DE\_130 A  
Demolition First Floor Plan DE\_140  
Demolition Second Floor Plan DE\_150  
Demolition Third Floor Plan DE\_160  
Demolition Fourth Floor Plan DE\_170  
Demolition Roof Plan DE\_180  
Demolition East Elevation DE\_210  
Demolition West Elevation DE\_220  
Demolition North Elevation DE\_230  
Demolition South Elevation DE\_240  
Demolition Section A-A' DE\_310  
Demolition Section C-C' DE\_320  
Proposed Site Plan PL\_011  
Proposed Main Services Plan PL\_012 B  
Proposed Basement Plan Level -2 PL\_110  
Proposed Basement Plan Level -1 PL\_120 A  
Proposed Ground Floor Plan PL-130 A  
Proposed First Floor Plan PL\_140  
Proposed Second Floor Plan PL\_150  
Proposed Third Floor Plan PL\_160 A  
Proposed Fourth Floor Plan PL\_170  
Proposed Roof Plan PL\_180  
Proposed East Elevation PL\_210  
Proposed West Elevation PL\_220  
Proposed North Elevation PL\_230  
Proposed South Elevation PL\_240  
Proposed Section A-A' PL\_310  
Proposed Section C-C' PL\_320

## PART III

### Brief description of works and alterations

#### External

- Replace all fixed and opening single glazing with double glazed units
- Remove gas meter units

#### Mains Services

- Install new independent mains gas, foul water, sewage and clear water service connections (currently shared with Embassy of Czech Republic 25&26 Kensington Palace Gardens).

#### Internal Refurbishment

- Replace finishes and fittings
- Install new mechanical and electrical services
- Install new heating and ventilation
- Re-arrange the layout of the second floor involving converting existing flats into offices.
- Re-arrange the layout of the third floor involving converting the existing flats in offices and converting the existing offices into residential flats.

THE CROWN ESTATE  
KENSINGTON PALACE GARDENS, PALACE GREEN & PG MEWS  
SITE WORKING GUIDANCE NOTES

- A. The lessee is responsible for obtaining all by-law planning and other consents (if any) required by law, including all statutory requirements in the execution of the works.
- B. The lessee is to inform the insurance company with whom the premises are insured of details of the works. The lessee must comply with any requirements made by the insurers.
- C. The works are to be carried out in accordance with the approved drawings which shall be detailed within the licence documentation. The works are not to commence until such time as a formal licence has been completed, consultation with neighbouring residents undertaken (Savills will advise of the required process) and 28 days prior notice provided to .
- D. The works are to be monitored at all times by Donald Insall and The Crown Estate appointed agents, who will also undertake a final inspection to approve all the works that have taken place and to ensure the works are in accordance with the licence.
- E. All works to be carried out in accordance with The Crown Estate's Guidelines to Architects and Standard Specification Seventh Edition.
- F. Your chosen architect will have previously been approved by Donald Insall, who will be ARB and AABC accredited and have demonstrated their experience of dealing with properties of this nature.
- G. The lessee must appoint one individual for Donald Insall and other appointed agents to liaise with who will oversee the works. It is preferable this is the lessee's architect.
- H. All works are to be carried out during Monday to Friday only within the hours of 9.00am and 5.00pm. Work which may involve mechanical hammering or drilling or other noisy operation (defined as noise exceeding 80 decibels) can only be carried out between the hours of 10.00am and 2pm, Monday to Friday only. No work is permitted on Saturdays, Sundays or Bank Holidays.
- I. All builders' rubble and materials are to be removed from the exterior of the premises daily and on completion of the works.
- J. The lessee or their appointed architect, must liaise with The Estate Manager at Kensington Palace Gardens in order to obtain site access and comply with these regulations. The Estate Manager, Mr Williams can be contacted on 020 7229 6835.
- K. No posters or advertisements may be affixed to any hoard or scaffolding that may be set up for the purpose of carrying out the works.
- L. Where contractors have to access your property through areas used by other tenants and occupiers, suitable and adequate provision must be made to provide dustsheets, to keep the areas as clean as is reasonably practicable and take every reasonable precaution to avoid any damage being caused. You will have to indemnify The Crown Estate against the cost of making good any damage and for the cost of any extra cleaning works that may be required as a result of the works.
- M. You will at all times keep The Crown Estate indemnified against claims and demands by third parties however arising because of your carrying out the works or as a result of the works having been carried out.

- N. All covenants in your lease, particularly those prohibiting causing any nuisance or annoyance to adjoining occupiers must be strictly observed and if anyone complains that these covenants are not being observed you must deal with such complaints direct immediately and take all steps to prevent the nuisance continuing. In addition, all covenants in the lease relating to noise and nuisance must be strictly complied with and noise from radios, building equipment, mobile phones etc must be kept to a minimum.
- O. Where scaffolding is to be erected, or hoarding set up, this must first be approved by Donald Insall and The Crown Estate appointed agents and arranged via the KPG Estate Manager.
- P. Requirements as to contractors employed to carry out the works:
- Before commencement, the contractors will provide Savills with the following:-
- i. Details of the Public Liability insurance maintained by them.
  - ii. A copy of their written Health & Safety method statement and Risk Assessment.
  - iii. Confirmation that, where applicable, the requirements of the Construction (Design & Management) Regulations 2015 will be complied with at all stages.
  - iv. Where applicable, it is the responsibility of the lessee to apply for Party Wall Notices and arrange for any Party Wall Awards should your neighbours descend to the works.
- Q. All site security, access and site working arrangements to be agreed with The Estate Manager prior to commencement of the works. This includes all vehicular deliveries and limits on weekly lorry movements. At no time are any deliveries or lorries to wait or turn on the KPG roadway. Furthermore, no vehicular access or parking will be provided at KPG for site construction employees.

## **2017 Working Guidance Notes**

THE OFFICIAL SEAL of )  
THE CROWN ESTATE COMMISSIONERS )  
placed here was confirmed as authentic by: )

  
**Rhys Edward John Thomas**  
Authorised by the Crown Estate Commissioners

**EXECUTED** as a deed by )  
**Slovak Republic** )  
**Ministry of Foreign and European** )  
**Affairs of the Slovak Republic** )  
**The Embassy of the Slovak Republic in** )  
**London** )  
**By Lubomír Rehák as Ambassador** )  
**Extraordinary and Plenipotentiary of**  
**the Slovak Republic to the Court of St**  
**James's in London**

\_\_\_\_\_  
**LUBOMÍR REHÁK**  
\_\_\_\_\_

13 May 2021



Slovak Republic, formerly the Czechoslovak Socialist Republic  
25 Kensington Palace Gardens  
London  
W8

Sarah Soanes  
E: sarah.soanes@eu.jll.com  
DL: +44 (0) 20 3932 1966  
M: +44 (0) 780 7999 716

**By email only**

7 Air Street  
London, W1B 5AD

Dear Sirs

**The Crown Estate – Kensington Palace Gardens  
25 Kensington Palace Gardens, London W8**

We write on behalf of our client, The Crown Estate, the freeholder of the above property.

A Licence for Alterations was granted on 26 June 2019 between Her Majesty the Queen (1), The Crown Estate Commissioners (2) and Slovak Republic, formerly the Czechoslovak Socialist Republic (3).

Clause 4.2 of the licence dated 26 June 2019 requires the works to start within 12 months from the date of the licence.

A letter was granted on 30 March 2020 to provide an extension for all works to commence by 26 December 2020, and a further letter on 19 November 2020 for works to commence by no later than 30 June 2021.

We have received a further request to extend the start period. The reason for this is due to the onset of applications for renewal passports from the Slovak community living in the UK.

This letter therefore provides consent for Clause 4.2 to be extended so all work is to start by no later than 30 September 2021. However, please note no further extension to clause 4.2 will be granted.

All other terms of the licence are to remain as written.

Yours faithfully

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'JLL' in a stylized, cursive font.

**JLL  
Acting on behalf of The Crown Estate**

**THE CROWN ESTATE**  
**KENSINGTON PALACE GARDENS, PALACE GREEN & PG MEWS**  
**SITE WORKING GUIDANCE NOTES**

- A. The lessee is responsible for obtaining all by-law planning and other consents (if any) required by law, including all statutory requirements in the execution of the works.
- B. The lessee is to inform the insurance company with whom the premises are insured of details of the works. The lessee must comply with any requirements made by the insurers.
- C. The works are to be carried out in accordance with the approved drawings which shall be detailed within the licence documentation. The works are not to commence until such time as a formal licence has been completed, consultation with neighbouring residents undertaken (Savills will advise of the required process) and 28 days prior notice provided to .
- D. The works are to be monitored at all times by Donald Insall and The Crown Estate appointed agents, who will also undertake a final inspection to approve all the works that have taken place and to ensure the works are in accordance with the licence.
- E. All works to be carried out in accordance with The Crown Estate's Guidelines to Architects and Standard Specification Seventh Edition.
- F. Your chosen architect will have previously been approved by Donald Insall, who will be ARB and AABC accredited and have demonstrated their experience of dealing with properties of this nature.
- G. The lessee must appoint one individual for Donald Insall and other appointed agents to liaise with who will oversee the works. It is preferable this is the lessee's architect.
- H. All works are to be carried out during Monday to Friday only within the hours of 9.00am and 5.00pm. Work which may involve mechanical hammering or drilling or other noisy operation (defined as noise exceeding 80 decibels) can only be carried out between the hours of 10.00am and 2pm, Monday to Friday only. No work is permitted on Saturdays, Sundays or Bank Holidays.
- I. All builders' rubble and materials are to be removed from the exterior of the premises daily and on completion of the works.
- J. The lessee or their appointed architect, must liaise with The Estate Manager at Kensington Palace Gardens in order to obtain site access and comply with these regulations. The Estate Manager, Mr Williams can be contacted on 020 7229 6835.
- K. No posters or advertisements may be affixed to any hoard or scaffolding that may be set up for the purpose of carrying out the works.
- L. Where contractors have to access your property through areas used by other tenants and occupiers, suitable and adequate provision must be made to provide dustsheets, to keep the areas as clean as is reasonably practicable and take every reasonable precaution to avoid any damage being caused. You will have to indemnify The Crown Estate against the cost of making good any damage and for the cost of any extra cleaning works that may be required as a result of the works.
- M. You will at all times keep The Crown Estate indemnified against claims and demands by third parties however arising because of your carrying out the works or as a result of the works having been carried out.

- N. All covenants in your lease, particularly those prohibiting causing any nuisance or annoyance to adjoining occupiers must be strictly observed and if anyone complains that these covenants are not being observed you must deal with such complaints direct immediately and take all steps to prevent the nuisance continuing. In addition, all covenants in the lease relating to noise and nuisance must be strictly complied with and noise from radios, building equipment, mobile phones etc must be kept to a minimum.
- O. Where scaffolding is to be erected, or hoarding set up, this must first be approved by Donald Insall and The Crown Estate appointed agents and arranged via the KPG Estate Manager.
- P. Requirements as to contractors employed to carry out the works:
- Before commencement, the contractors will provide Savills with the following:-
- i. Details of the Public Liability insurance maintained by them.
  - ii. A copy of their written Health & Safety method statement and Risk Assessment.
  - iii. Confirmation that, where applicable, the requirements of the Construction (Design & Management) Regulations 2015 will be complied with at all stages.
  - iv. Where applicable, it is the responsibility of the lessee to apply for Party Wall Notices and arrange for any Party Wall Awards should your neighbours descend to the works.
- Q. All site security, access and site working arrangements to be agreed with The Estate Manager prior to commencement of the works. This includes all vehicular deliveries and limits on weekly lorry movements. At no time are any deliveries or lorries to wait or turn on the KPG roadway. Furthermore, no vehicular access or parking will be provided at KPG for site construction employees.

## **2017 Working Guidance Notes**

## **Licencia na úpravy**

týkajúca sa budovy na adrese 25  
Kensington Palace Gardens,  
Kensington W8

Dátum

2019

Jej Výsosť Kráľovná (1)

The Crown Estate Commissioners (2)

Slovenská republika, predtým Československá socialistická  
republika (3)

MEDZI

- (1) JEJ VÝSOSTŤOU KRÁĽOVNOU
- (2) THE CROWN ESTATE COMMISSIONERS v mene Jej Výsosti konajúci v rámci výkonu právomocí udelených na základe zákona Crown Estate Act z roku 1961 („Komisári“) a
- (3) SLOVENSKOU REPUBLIKOU, predtým známou ako ČESKOSLOVENSKÁ SOCIALISTICKÁ REPUBLIKA, na adrese 25 Kensington Palace Gardens, Kensington W8

**1. Definície**

- 1.1. V tejto licencii majú nasledujúce slová tieto významy:

Zákon z roku 1995 – Zákon o nájomcoch a nájomníkoch (záväzok) z roku 1995

Budova – budova na adrese 25 Kensington Palace Gardens, Kensington W8 tak, ako je popísané v zmluve o nájme

Predpisy CDM – Stavebné predpisy (Construction Design and Management) týkajúce sa projektovania a správy budov z roku 2015 a akékoľvek predpisy, ktoré ich dopĺňajú alebo nahrádzajú

Súhlasy – všetky štatutárne a iné súhlasy, licencie, povolenia, schválenia a oprávnenia potrebné na začatie, vykonávanie a zachovanie prác, vrátane akéhokoľvek stavebného povolenia alebo uvedeného stavebného súhlasu, a tiež vrátane súhlasu vlastníkov alebo obyvateľov akéhokoľvek susediaceho majetku, ak je to potrebné

Výkresy – výkres(y), na ktorý(é) sa odkazuje v Časti II v Časovom pláne

Konečný termín – dátum ukončenia termínu uvedený v zmluve o nájme, či už skončí uplynutím platnosti, oznámením pre vás alebo odstúpením od zmluvy o nájme, alebo za iných okolností

Súbor o ochrane zdravia a bezpečnosti – význam, ktorý uvádza predpis CDM

Poisťovatelia – poisťovatelia, u ktorých je Budova poistená

Zmluva o nájme – podrobnosti o zmluve o nájme, uvedené v Časti I v Časovom pláne, vrátane akéhokoľvek doplnkového alebo sprievodného dokumentu, bez ohľadu na to, či to je alebo nie je výslovne uvedené

Zakázané materiály – materiály, o ktorých

- (a) je v čase ich používania všeobecne známe, že sú škodlivé pre zdravie alebo životné prostredie alebo narúšajú bezpečnosť;
- (b) môžu nepriaznivo ovplyvniť trvanlivosť v podmienkach, v ktorých sa používajú;
- (c) nespĺňajú britské alebo európske normy (kde sa uplatňujú) alebo kódexy postupov alebo overené stavebné postupy

Hlučné práce – práce zahŕňajúce používanie strojov alebo zariadení, schopné produkovať hluk presahujúci 80 decibelov

Predpisy – akékoľvek predpisy uvedené v zmluve o nájme a akékoľvek predpisy nami vytvorené v záujme správneho spravovania nehnuteľností a/alebo v záujme ekologicky zodpovedného spravovania nehnuteľností v súvislosti s vykonávaním prác alebo úprav Budovy

Správca ciest – osoby menované z titulu na určitý čas, ktoré sú zodpovedné za spravovanie ciest v blízkosti Budovy

Kráľovná – Jej Výsosť Kráľovná a ktokoľvek, kto sa stane kráľom alebo kráľovnou po nej

my, nás, nám, nami, náš – kým má Kráľovná nárok na Budovu v Konečnom termíne, označuje to Komisárov (The Crown Estate Commissioners) (a akúkoľvek inú osobu, ktorá spravuje Crown Estate). Ak Kráľovná už viac nemá nárok na Budovu v Konečnom termíne, „my“, „nás“, „nám“, „nami“, „náš“ označuje kohokoľvek, kto má nárok na budovu v Konečnom termíne

Práce – práce, ktoré máte vykonať podľa popisu v Časti III v Časovom pláne tak, ako je to zobrazené na Výkresoch a v špecifikáciách uvedených v Časti II v Časovom pláne a pripojené k tejto licencií, a zahŕňajú aj náhradu škôd spôsobených počas vykonávania prác

vy – Slovenská republika, predtým známa ako Československá socialistická republika, a akákoľvek osoba (či už samostatne alebo s

inou osobou), ktorá má kedykoľvek nárok na zmluvu o nájme

## **2. Porozumenie tejto licencie**

- 2.1. Názvy jednotlivých doložiek a časových plánov v tejto licencii sú iba informatívne. Nemajú vplyv na text.
- 2.2. Odkazy na osoby zahŕňajú subjekty s právnou subjektivitou, združenia bez právnej subjektivity a partnerstvá v každom prípade bez ohľadu na to, či majú samostatnú právnu identitu.
- 2.3. Ak určitá podmienka v tejto licencii vyžaduje, aby ste niečo neurobili, nesmiete to dovoliť urobiť ani nikomu inému.
- 2.4. Len my a vy máme práva týkajúce sa tejto licencie podľa zákona o zmluvách z roku 1999 (práva tretích strán).
- 2.5. Všetky dohody a povinnosti určitej zmluvnej strany v tejto licencii (či už vyjadrené alebo nevyjadrené ako záväzky) sa majú chápať ako záväzky tejto zmluvnej strany.
- 2.6. Ak strana pozostáva z viac ako jednej osoby, záväzky a povinnosti, ktoré táto zmluvná strana na seba preberá, môžu byť od nich vynucované spoločne alebo od každej osoby jednotlivo.
- 2.7. Ak sa súd rozhodne, že akákoľvek podmienka v tejto licencii sa nedá vynútiť, nebude to mať vplyv na ostatné podmienky tejto licencie.
- 2.8. Pokiaľ je okamžitý reverzný záujem o Budovu súčasťou Crown Estate, Komisári vytvoria (navrhnu) záväzok pre nás (alebo navrhnutý pre nás), konajúci pri výkone právomocí udelených na základe zákona Crown Estate Act z roku 1961. Žiadne záväzky, dohody ani povinnosti Jej Výsosť neukladá, ani nikto, kto vládne po nej. Jej Výsosti ani nikomu, kto bude vládnuť po nej, ani Komisárom sa neukladá žiadna zodpovednosť, ani osobným, ani súkromným spôsobom. S účinnosťou od dátumu, keď navrátenie zmluvy o nájme prestane byť súčasťou Crown Estate, sa tieto záväzky budú považovať za vytvorené osobou, ktorá má následne nárok na navrátenie. Všetka zodpovednosť Komisárov za tieto záväzky sa od tohto dátumu ukončí.

## **3. Výkon tejto licencie**

Táto licencia je doplnkovou a sprievodnou licenciou k zmluve o nájme.

#### **4. Súhlas s prácami**

- 4.1. Žiadali ste nás o povolenie na vykonanie prác tak, ako je to uvedené na Výkresoch, a súhlasíme s tým, že môžete vykonávať všetky (ale nie časť) prác za podmienok stanovených v tejto licencií.
- 4.2. Od nášho súhlasu s prácami môžeme odstúpiť, ak sa nezačnú do 12 mesiacov od dátumu začiatku platnosti tejto licencie.

#### **5. Vaše zodpovednosti**

- 5.1. Pred začatím prác súhlasíte s tým, že:
  - 5.1.1. získate všetky súhlasy s prácami na vlastné náklady a poskytnete nám ich kópie;
  - 5.1.2. poskytnete nám kópie všetkých dohôd týkajúcich sa spoločných stien (ak nejaké existujú);
  - 5.1.3. získate náš písomný súhlas s akoukoľvek podmienkou akéhokoľvek súhlasu udeleného na dané práce;
  - 5.1.4. získate naše písomné schválenie pre mechanickú a elektrickú špecifikáciu;
  - 5.1.5. získate naše písomné schválenie návrhov na reklamné panely a reklamný panel má mať zelený obrázok alebo byť natretý kráľovskou zelenou farbou – RAL 6007;
  - 5.1.6. poskytnete nám časový plán stavu parkovania mimo cesty od North Gate (Severná brána) až po ambasádu, vrátane cesty;
  - 5.1.7. poskytnete poisťovateľom úplné podrobnosti o prácach a získate ich súhlas (ak sa vyžaduje); a
  - 5.1.8. poskytnete nám aspoň 28 dní vopred písomné oznámenie o plánovanom začiatku prác.
- 5.2. Najmenej tri týždne pred začatím akýchkoľvek výkopových prác na ceste alebo chodníku poskytnete plán správy premávky vozidiel a chodcov vrátane dočasnej ochrany akýchkoľvek prác mimo hranice budovy manažérovi pre správcu cesty a Savills na predchádzajúce schválenie;
- 5.3. Pred začatím akýchkoľvek výkopových prác na ceste alebo chodníku vykonáte náležitú nápravu, aby ste zabezpečili, že existujúce káblové prípojky alebo rúry

nebudú porušené alebo poškodené a poskytnete to správcovi cesty a Savills na predchádzajúce schválenie;

- 5.4. Súhlasíte s tým, že práce začnete a dokončíte čo najskôr a v každom prípade do 93 týždňov od dátumu začatia prác (vrátane odstránenia všetkého odpadu a zariadení).
- 5.5. Súhlasíte s tým, že všetky časti prác sú na vaše vlastné riziko, až kým nebudú dokončené v súlade s touto licenciou.
- 5.6. Súhlasíte s tým, že tieto práce vykonáte nasledovne:
  - 5.6.1. dobrým a odborným spôsobom;
  - 5.6.2. budete používať iba kvalitné a vhodné materiály, ktoré:
    - (a) ak je to možné, sú získané a obstarané udržateľným spôsobom;
    - (b) ak je to možné, spĺňajú príslušné normy udržateľnosti ( kde takéto normy existujú); a
    - (c) sú vhodné na účel, na ktorý sa budú používať.
  - 5.6.3. budete využívať iba dodávateľov s dobrou povestou;
  - 5.6.4. budete vykonávať práce iba v pracovné dni v čase od 8.00 do 17.00 hod.;
  - 5.6.5. na našu pokojnosť
  - 5.6.6. v súlade s nasledovným:
    - 5.4.6.2 Súhlasy
    - 5.4.6.3 Akékoľvek požiadavky poisťovateľov
    - 5.4.6.4 Predpisy
    - 5.4.6.5 platné kódexy stavebných postupov v danom čase
    - 5.4.6.6 akékoľvek pokyny alebo postupy, ktoré vydáme v súvislosti s ochranou Crown Estate (alebo jeho časti, v ktorej sa Budova nachádza), ktoré sa uplatňujú v príslušnom čase. Ak neexistujú žiadne pokyny alebo postupy, musíte postupovať podľa najlepších postupov ochrany v danom čase;

- 5.4.6.7 v súlade s priloženými Pravidlami a predpismi cestnej premávky
- 5.4.6.8 v súlade s pracovnými pokynmi Kensington Palace Gardens Work Working Guidance pripojenými k tomuto dokumentu.
- 5.6.7. takým spôsobom, ktorý nespôsobuje obťažovanie, nepohodlie, nepríjemnosti ani rušenie pre nás ani žiadneho z vlastníkov alebo nájomcov akéhokoľvek susedného alebo príľahlého majetku, ani neporušuje žiadne z ich práv, ale ak vykonávaním prác spôsobíte poškodenie budovy alebo iného susedného alebo príľahlého majetku, na našu žiadosť a k našej primeranej spokojnosti škody okamžite napravíte
- 5.6.8. Bez použitia zakázaných materiálov a podľa usmernenia vo vydaní publikácie „Osvedčené postupy pri výbere stavebných materiálov“ (Ove Arup & Partners), ktorá je platná k dátumu tejto licencie.
- 5.7. Tiež súhlasíte s tým, že ak práce vyžadujú postavenie akéhokoľvek lešenia, takéto lešenie musí byť vhodne vybavené poplachom, ktorý využíva systém spíňajúci príslušný kódex stavebných postupov.
- 5.8. Tiež súhlasíte s nasledovným:
  - 5.8.1. hlučné práce budete vykonávať iba v pracovných dňoch v čase od 10.00 do 14.00 hod.;
  - 5.8.2. nebudete vykonávať žiadne práce cez víkendy alebo počas štátnych sviatkov;
  - 5.8.3. postavíte a budete udržiavať protiprachové steny počas vykonávania prác k spokojnosti nášho znalca;
  - 5.8.4. každý deň upracete všetky smeti a odpad z Budovy;
  - 5.8.5. nenecháte žiadne materiály na chodníku alebo na ceste mimo Budovy alebo v jej blízkosti;
  - 5.8.6. nevystavíte žiadne reklamy alebo značky alebo tabule dodávateľov na vonkajšiu časť Budovy (alebo ktoré sú viditeľné z vonkajšej strany);
  - 5.8.7. poskytnete nám všetky informácie o prácach, o ktoré požiadame;

- 5.8.8. umožníte nám vstup do Budovy v primeranom čase, keď požiadame o kontrolu prác počas ich vykonávania a po ich dokončení.
- 5.8.9. na ceste pri Kensington Palace Gardens nie je povolené žiadne nakladanie ani vykladanie,
- 5.8.10. vozidlá s hmotnosťou 7,5 tony alebo viac musia mať prístup k budove cez južný vstup do Kensington Palace Gardens, ale vozidlá s hmotnosťou nižšou ako 7,5 tony môžu mať prístup k budove cez severnú bránu z Bayswater Road s výhradou maximálne 10 nákladných vozidiel/vozidiel za deň je povolený pre vstup na Kensington Palace Gardens a len od pondelka do piatka,
- 5.8.11. na Kensington Palace Gardens nebude povolené vykladanie zásielok a všetky vykládky sa musia uskutočniť v rámci hraníc budovy
- 5.8.12. budete úzko spolupracovať so správcom cesty a jeho tímom pri všetkých dodávkach;
- 5.9. Súhlasíte s tým, že pri dokončení prác musíte urobiť nasledovné:
  - 5.9.1. oznámite nám, že práce boli dokončené, aby ich náš znalec mohol skontrolovať;
  - 5.9.2. odstránite všetok odpad a zariadenia z Budovy.
- 5.10. Súhlasíte s tým, že pri dokončení prác spoločnosť Conways dokončí obnovu povrchu cesty a chodníka na vaše náklady. Obnova povrchu sa musí vykonať od jedného spoja k druhému a nie sú povolené žiadne opravy. Pred opätovnými povrchovými prácami sa uskutoční stretnutie s vami, so spoločnosťou Conways a so správcom cesty, aby sa odsúhlasil rozsah obnovy. Správca cesty potvrdí farbu povrchu asfaltu a materiálov cesty a chodníka.
- 5.11. Ak náš znalec rozhodne, že práce neboli dokončené v súlade s podmienkami tejto licencie, musíte ich dokončiť čo najskôr a doložka 5.9.1 bude platiť opakovane, až kým tak znalec a my nerozhodneme.

## **6. Predpisy CDM a súbor o ochrane zdravia a bezpečnosti**

- 6.1. Týmto písomne súhlasíte s tým, aby ste na účely predpisov CDM boli považovaný za jediného klienta vo vzťahu k prácam a my s takouto voľbou súhlasíme .

- 6.2. Budete plniť svoje povinnosti podľa predpisov CDM a vynaložíte maximálne úsilie na to, aby ste zabezpečili, že práce budú plánované, navrhnuté a vykonávané v súlade s predpismi CDM.
- 6.3. V rozsahu, v ktorom môžeme mať povinnosti podľa predpisov CDM vo vzťahu k prácam, zabezpečíte, aby boli poskytnuté vhodné zariadenia, ako aj to, že práce budú plánované, navrhnuté, vykonávané a spravované takým spôsobom, ktorý plní naše povinnosti.
- 6.4. Zabezpečíte, aby všetky súbory o ochrane zdravia a bezpečnosti súvisiace s prácami boli revidované, doplnené a aktualizované kvalifikovanou osobou tak, ako budú práce postupovať. Po dokončení prác nám poskytnete kópiu aktuálneho súboru o ochrane zdravia a bezpečnosti a zabezpečíte, že nám bude udelená úplná záruka bezplatnej a neodvolateľnej licencie na používanie a kopírovanie akýchkoľvek informácií a dokumentov alebo ďalších materiálov obsiahnutých v súbore o ochrane zdravia a bezpečnosti pre dané práce na akýkoľvek účel súvisiaci s Budovou a že takáto licencia alebo licencie tiež budú zahŕňať právo udeľovať sublicencie za podobných podmienok, aby ich bolo možné previesť na tretie strany.

## **7. Náklady a výdavky**

- 7.1. Musíte nám zaplatiť a odškodniť nás za primerané a riadne náklady, ktoré vznikli v súvislosti s touto licenciou, schválením, kontrolou a obnovením prác a schválením súhlasu, vrátane poplatkov a výdavkov našich právnikov, znalcov, architektov, hlavných zástupcov, stavebných inžinierov a iných príslušných osôb.
- 7.2. Musíte nás odškodniť v plnej výške a odškodňovať nás voči nasledovnému:
- 7.3.1 akékoľvek sadzby, dávky, náklady, dane a poplatky vyplývajúce z vykonávania a udržiavania prác, ktoré možno budeme musieť zaplatiť; a
- 7.3.2 akékoľvek náklady, straty, výdavky alebo konania z vykonávania alebo obnovenia prác, alebo akéhokoľvek porušenia akýchkoľvek podmienok tejto licencie z vašej strany alebo zo strany vašich zástupcov alebo zmluvných partnerov.

## **8. Obnovenie**

Tesne pred Konečným termínom, ak vás o to požiadame, musíte odstrániť a napraviť všetky alebo niektoré práce (podľa nášho rozhodnutia) a napraviť všetky časti Budovy poškodené alebo ovplyvnené takýmto odstránením k našej primeranej spokojnosti.

## **9. Ukončenie platnosti tejto licencie**

Ak sa práce nedokončia k našej spokojnosti do 93 týždňov od dátumu začatia prác, ak sa práce nezačnú do 12 mesiacov od dátumu tejto licencie, alebo ak porušíte niektorú z podmienok v tejto licencii pred dokončením prác, môžeme túto licenciu ukončiť písomným oznámením. Toto oznámenie nadobudne účinnosť okamžite. Toto neovplyvní naše právo alebo opravné prostriedky voči vám vo vzťahu k akémukoľvek predchádzajúcemu porušeniu niektorej z podmienok v tejto licencii. Nebudeme ani povinní splácať vám peniaze, ktoré ste nám zaplatili v súvislosti s touto licenciou.

## **10. Súhlas obmedzený na práce**

Náš súhlas udelený prostredníctvom tejto licencie je obmedzený na dané práce. Neoprávňuje na vykonanie akýchkoľvek zmien v zmluve o nájme, ktorá sa naďalej uplatňuje v plnom rozsahu.

## **11. Opätovné nastúpenie do práva**

Podmienky pre opätovné nastúpenie do zmluvy o nájme budú uplatniteľné pri porušení tejto licencie rovnakým spôsobom, ako keby bola táto licencia súčasťou zmluvy o nájme.

## **12. Žiadna záruka udržateľnosti**

Nič v tejto Licencii nepredstavuje vyjadrenie ani záruku od nás alebo nášho znalca, že práce sú vhodné pre danú Budovu, alebo že práce alebo akékoľvek obnovovacie práce vyžadované touto licenciou môžu byť vykonané podľa zákona. Beriete na vedomie, že sa úplne alebo čiastočne nespoliehate na nasledovné:

- (a) akékoľvek vyhlásenie alebo vyjadrenie vyjadrené nami alebo v našom mene pred dňom začiatku platnosti tejto licencie v súvislosti s týmito záležitosťami, alebo
- (b) akékoľvek potvrdenie od nášho znalca (či už výslovné alebo predpokladané), že práce boli dokončené v súlade s touto licenciou.

## **13. Anglické zákony**

Táto licencia sa riadi anglickými zákonmi. Všetky spory budú riešiť anglické súdy.

Táto licencia sa uplatňuje ako dohoda medzi danými zmluvnými stranami, je doručená a nadobúda účinnosť dátumom začiatku platnosti tejto licencie.

### ČASOVÝ PLÁN s odkazom na

## ČASŤ I

## Stručné údaje o zmluve o nájme

Dátum 12. október 1970

Zmluvné strany (1) Jej Najvyššia Výsost' Kráľovná

(2) The Crown Estate Commissioners

(3) Československá socialistická republika

Majetok Budova na adrese 25 až 30 Kensington Palace Gardens, Kensington W8

Doba 93 rokov a 188 dní od 1. júla 1970

## ČASŤ II

### Podrobnosti o schválenom výkrese (schválených výkresoch)

Planning and Heritage Statement (Vyhlásenie o plánovaní a dedičstve), 25 Kensington Palace Gardens, W8 4QY, november 2017

Existujúci plán staveniska EX\_011

Existujúci plán suterénu, úroveň -2 EX\_110

Existujúci plán suterénu, úroveň -1 EX\_120 A

Existujúci plán prízemí EX\_130 A

Existujúci plán prvého poschodia EX\_140

Existujúci plán druhého poschodia EX\_150

Existujúci plán tretieho poschodia EX\_160

Existujúci plán štvrtého poschodia EX\_170

Existujúci plán strechy EX\_180

Existujúca východná elevácia EX\_210

Existujúca západná elevácia EX\_220

Existujúca severná elevácia EX\_230

Existujúca južná elevácia EX\_240

Existujúca časť A-A' EX\_310

Existujúca časť C-C EX\_320

Plán demolácie staveniska DE\_011

Plán demolácie suterénu, úroveň -2 DE\_110

Plán demolácie suterénu, úroveň -1 DE\_120 A

Plán demolácie prízemí DE\_130 A

Plán demolácie prvého poschodia DE\_140

Plán demolácie druhého poschodia DE\_150

Plán demolácie tretieho poschodia DE\_160

Plán demolácie štvrtého poschodia DE\_170

Plán demolácie strechy DE\_180

Demolácia východnej elevácie DE\_210

Demolácia západnej elevácie DE\_220

Demolácia severnej elevácie DE\_230

Demolácia južnej elevácie DE\_240

Demolácia časti A-A' DE\_310

Demolácia časti C-C' DE\_320

Navrhovaný plán staveniska PL\_011

Navrhovaný plán hlavných prípojok PL\_012 B

Navrhovaný plán suterénu, úroveň -2 PL\_110

Navrhovaný plán suterénu, úroveň -1 PL\_120 A

Navrhovaný plán prízemí PL\_130 A

Navrhovaný plán prvého poschodia PL\_140

Navrhovaný plán druhého poschodia PL\_150

Navrhovaný plán tretieho poschodia PL\_160 A

Navrhovaný plán štvrtého poschodia PL\_170

Navrhovaný plán strechy PL\_180

Navrhovaná východná elevácia PL\_210

Navrhovaná západná elevácia PL\_220

Navrhovaná severná elevácia PL\_230

Navrhovaná južná elevácia PL\_240

Navrhovaná časť A-A' PL\_310

Navrhovaná časť C-C' PL\_320

## ČASŤ III

### Stručný popis prác a úprav

#### Vonkajšie

- Vymeniť všetky pevné a otvárajúce sa jednotky s jednoduchým zasklením za jednotky s dvojitém zasklením
- Odstrániť jednotky meračov plynu

#### Hlavné prípojky

- Nainštalovať nové nezávislé hlavné prípojky pre plyn, splaškovú vodu, kanalizáciu a číru vodu (v súčasnosti zdieľané s Veľvyslanectvom Českej republiky na adrese 25 a 26 Kensington Palace Gardens).

#### Vnútorne obnovenie

- Vymeniť konečné úpravy a armatúry
- Nainštalovať nové mechanické a elektrické prípojky
- Nainštalovať nové kúrenie a vetranie
- Zmeniť usporiadanie druhého poschodia, čo zahŕňa prestavbu existujúcich bytov na kancelárie.
- Zmeniť usporiadanie tretieho poschodia, čo zahŕňa prestavbu existujúcich bytov na kancelárie a prestavbu existujúcich kancelárií na obytné byty.

OFICIÁLNA PEČAŤ )  
THE CROWN ESTATE COMMISSIONERS )  
tu umiestnená sa potvrdzuje ako pravá: )

[Osvedčenie Slovenskej republiky]

13. mája 2021

Slovenská republika, predtým Československá socialistická  
republika, 25 Kensington Palace Gardens  
Londýn  
W8

Sarah Soanes  
E: sarah.soanes@eu.jll.com  
DL: +44 (0) 20 3932 1966  
M: +44 (0) 780 7999 716

**Iba e-mailom**

7 Air Street  
Londýn, W1B 5AD

Vážení páni

**The Crown Estate - Kensington Palace Gardens  
25 Kensington Palace Gardens, Londýn W8**

píšeme Vám v mene nášho klienta, The Crown Estate, súkromného vlastníka vyššie uvedeného majetku.

Oprávnenie na zmeny bolo udelené 26. júna 2019 medzi Jej Veličenstvom kráľovnou (1), komisármi The Crown Estate (2) a Slovenskou republikou, bývalou Československou socialistickou republikou (3).

Doložka 4.2 tohto oprávnenia z 26. júna 2019 vyžaduje, aby sa práce začali do 12 mesiacov od udelenia oprávnenia.

Tento povoloovací list bol udelený 30. marca 2020 s cieľom poskytnúť predĺženie všetkých prác, ktoré majú byť zahájené do 26. decembra 2020, a ďalší list 19. novembra 2020, pre práce, ktoré začnú najneskôr do 30. júna 2021.

Dostali sme ďalšiu žiadosť o predĺženie obdobia spustenia. Dôvodom je začiatok platnosti žiadostí o obnovenie cestovných pasov od slovenskej komunity žijúcej vo Veľkej Británii.

Tento list preto poskytuje súhlas s Doložkou 4.2 o predĺžení platnosti, takže všetky práce majú začať najneskôr do 30. septembra 2021. Upozorňujeme však, že k Doložke 4.2 nebude poskytnuté žiadne ďalšie predĺženie.

Všetky ostatné podmienky oprávnenia musia zostať v

pôvodnom znení. S pozdravom,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "JLL".

**JLL**  
**koná v mene The Crown Estate**

**THE CROWN ESTATE**  
**POZNÁMKY K USMERNENIU PRE STAVEBNÉ PRÁCE –**  
**KENSINGTON PALACE GARDENS. PALACE GREEN & PG**  
**MEWS**

- A. Nájomca je zodpovedný za získanie všetkých zákonných plánovacích a iných súhlasov (ak existujú) požadovaných zákonom, vrátane všetkých zákonných požiadaviek pri vykonávaní daných prác.
- B. Nájomca musí poisťovňu, ktorá poisťuje dané priestory, informovať o podrobnostiach daných prác. Nájomca musí spĺňať všetky požiadavky poisťovateľov.
- C. Práce sa majú vykonávať v súlade so schválenými výkresmi, ktoré musia byť podrobne popísané v licenčnej dokumentácii. Práce sa nesmú začať dovtedy, kým nebudú dokončené oficiálne licencie a kým sa neuskutočnia konzultácie so susednými obyvateľmi (spoločnosť Savills bude informovať o požadovanom procese) a kým nebude poskytnuté oznámenie 28 dní pred začatím prác.
- D. Práce má po celý čas monitorovať Donald Insall a menovaní zástupcovia pre Crown Estate, ktorí tiež vykonajú záverečnú kontrolu za účelom schválenia všetkých uskutočnených prác, a aby zabezpečili, že sú práce v súlade s danou licenciou.
- E. Všetky práce sa majú vykonávať v súlade s usmerneniami pre architektov Crown Estate a štandardnou špecifikáciou, siedme vydanie.
- F. Váš zvolený architekt bude predtým schválený Donaldom Insallom, bude akreditovaný prostredníctvom ARB a AABC a preukáže svoje skúsenosti s riešením majetkov takéhoto druhu.
- G. Nájomca musí menovať jednu osobu pre Donalda Insalla a ďalších menovaných zástupcov, aby sa spojili s osobou, ktorá bude dohliadať na dané práce. Uprednostňuje sa, aby to bol architekt nájomcu.
- H. Všetky práce sa majú vykonávať od pondelka do piatka iba v čase od 9.00 do 17.00 hod. Práca, ktorá môže zahŕňať mechanické kladivá alebo vŕtanie alebo inú hlučnú činnosť (definované ako hluk presahujúci 80 decibelov), sa môže vykonávať iba v čase od 10.00 do 14.00 hod., iba od pondelka do piatka. V sobotu, nedeľu alebo počas štátnych sviatkov nie sú povolené žiadne práce.
- I. Všetka stavebná drvina a materiály sa musia odstraňovať z vonkajšieho priestoru každý deň, ako aj po dokončení prác.
- J. Nájomca alebo jeho menovaný architekt sa musí spojiť so správcom majetku v Kensington Palace Gardens s cieľom získať prístup na stavenisko a aby sa dodržali tieto predpisy. Správcu majetku, p. Williamsa, môžete kontaktovať na telefónnom čísle 020 7229 6835.
- K. Na žiadne panely alebo lešenia, ktoré sa postavlia na účely vykonávania prác, sa nesmú pripieňať žiadne plagáty ani reklamy.
- L. Tam, kde majú mať dodávatelia prístup na váš majetok prostredníctvom priestorov používaných inými nájomníkmi a držiteľmi, sa musia zabezpečiť vhodné a primerané opatrenia na zabezpečenie protiprachových stien, aby sa dané priestory udržiavali také čisté, ako je primerane možné, a musia sa prijať všetky primerané opatrenia na zabránenie vzniku škôd. Budete musieť odškodniť Crown Estate za náklady na náhradu akýchkoľvek škôd a za náklady na prípadné ďalšie upratovacie práce, ktoré sa môžu v dôsledku daných prác vyžadovať.
- M. Vždy budete musieť odškodniť Crown Estate voči nárokom a požiadavkám tretích strán, ktoré vzniknú z dôvodu vykonávania daných prác alebo v dôsledku už vykonaných prác.

- N. Všetky záväzky vo vašej zmluve o nájme, predovšetkým tie, ktoré zakazujú spôsobovanie akýchkoľvek nepríjemností alebo obťažovanie susedných držiteľov, sa musia prísne dodržiavať, a ak sa niekto bude sťažovať na ich nedodržiavanie, budete sa musieť s týmito sťažnosťami priamo zaoberať a podniknúť všetky kroky, aby sa zabránilo ďalším nepríjemnostiam. Okrem toho sa musia prísne dodržiavať všetky záväzky v zmluve o nájme týkajúce sa hluku a nepríjemností, a hluk z rádii, stavebných zariadení, mobilných telefónov atď. sa musí obmedziť na minimum.
- O. Miesto, kde sa má postaviť lešenie alebo panely, musí najskôr schváliť Donald Insall s menovanými zástupcami Crown Estate a musia sa usporiadať podľa správcu majetku KPG.
- P. Požiadavky týkajúce sa dodávateľov zamestnaných na vykonanie daných prác:
- Pred začatím prác dodávateľa poskytnú spoločnosti Savills nasledovné:
- i. Podrobnosti týkajúce sa poistenia verejnej zodpovednosti, ktoré spravujú.
  - ii. Kópiu ich písomného vyhlásenia o spôsobe ochrany zdravia a bezpečnosti a hodnotení rizík.
  - iii. Potvrdenie, že v prípade potreby budú splnené požiadavky Stavebných predpisov (CDM) z roku 2015 vo všetkých etapách.
  - iv. Ak je to potrebné, je povinnosťou nájomcu požiadať o oznámenie o spoločných stenách a zabezpečiť všetky dohody týkajúce sa spoločných stien, ak budú mať dané práce vplyv na vašich susedov.
- Q. Bezpečnosť celého staveniska, prístup na stavenisko a organizácia prác na stavenisku má byť odsúhlasená správcom majetku ešte pred začatím prác. Toto zahŕňa všetky dodávky uskutočnené vozidlami a limity pre týždenné pohyby nákladných vozidiel. V žiadnom prípade nie sú povolené dodávky ani nákladné vozidlá čakajúce alebo odbočujúce na cestu KPG. Okrem toho nebude zamestnancom staveniska poskytnutý prístup vozidlami ani parkovanie na adrese KPG.

#### **Poznámky k usmerneniu prác 2017**