**SMLOUVA O VÝSTAVBĚ**

**Tepelné hospodářství Hradec Králové, a.s.**

se sídlem: Na Brně 362/15, Nový Hradec Králové, 500 06 Hradec Králové

IČO: 25282174

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1765

zastoupena: **Ing. Jiřím Seidlerem,** předsedou představenstva

(dále jen „**THHK**“)

a

**H&J AK REAL s.r.o.**

se sídlem: Bidlova 792/8, 500 03 Hradec Králové

IČO: 04763131

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 36581

zastoupena: **JUDr. Jakubem Havlíčkem,** jednatelem

(dále jen „**H&J AK REAL**“)

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o výstavbě (dále jen „**smlouva**“):

**Čl. I.**

**Prohlášení smluvních stran, předmět smlouvy**

* Smluvní strany prohlašují, že dne 01. 02. 2017 uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí o výstavbě, jejímž předmětem jsou (i) práva a povinnosti smluvních stran týkající se zajištění pozemků pro výstavbu dle této smlouvy, (ii) úprava podmínek uzavření této smlouvy a (iii) způsob doplnění této smlouvy (dále jen „**Budoucí smlouva**“).
* THHK prohlašuje, že je vlastníkem
* pozemku st. p. č. 1875, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního - stavba technického vybavení, v níž se nachází předávací stanice ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) bod 10 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve vlastnictví THHK (dále jen „**Budova**“),
* pozemku p. č. 236/52,

vše v katastrálním území Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví číslo 21946 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové.

* H&J AK REAL prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 236/63 v katastrálním území Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví číslo 26966 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro obec Hradec Králové.
* Pozemek uvedený v čl. I. odst. 2 písm. a) této smlouvy je dále v této smlouvě uveden jako Pozemek st. p. č. 1875, pozemek uvedený v čl. I. odst. 2 písm. b) této smlouvy je dále v této smlouvě uveden jako Pozemek p. č. 236/52 a pozemek uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy je dále v této smlouvě uveden jako Pozemek p. č. 236/63.
* H&J AK REAL má v úmyslu realizovat změnu Budovy, která je součástí Pozemku st. p. č. 1875 a provést výstavbu jednotek (bytových a nebytových prostor), a to formou přístavby a nástavby Budovy, jak je dále v této smlouvě blíže uvedeno (dále jen „**Výstavba**“, není-li výslovně uvedeno jinak). Výsledkem Výstavby bude přistavěná a nastavěná Budova umístěná na Pozemku st. p. č. 1875 a dále z části na Pozemku p. č. 236/52 a z části na Pozemku p. č. 236/63, když rozsah částí pozemků p. č. 236/52 a p. č. 236/63, na nichž bude přistavěná a nastavěná Budova umístěna, plyne z územního rozhodnutí o umístění stavby ze dne 27.12.2017, sp.zn. SZ MMHK/224172/2017 ST2/Ža, vydaného Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním (dále jen „**Nemovitá věc**“, není-li výslovně uvedeno jinak).
* Předmětem této smlouvy je vymezení vzájemných práv a povinností THHK a H&J AK REAL při Výstavbě a majetkové vypořádání smluvních stran v souvislosti s Výstavbou.

**Čl. II.**

**Úprava vlastnických práv k pozemkům dotčených Výstavbou**

* THHK tímto směňuje s H&J AK REAL ideální 60010/76302 Pozemku st. p. č. 1875 a ideální 60010/76302 Pozemku p. č. 236/52 ve vlastnictví THHK za ideální 16292/76302 Pozemku p. č. 236/63 ve vlastnictví H&J AK REAL.
* V důsledku směny podle čl. II. odst. 1 této smlouvy zůstane THHK vlastníkem ideální 16292/76302 Pozemku st. p. č. 1875 a ideální 16292/76302 Pozemku p. č. 236/52 a stane se vlastníkem ideální 16292/76302 Pozemku p. č. 236/63.
* V důsledku směny podle čl. II. odst. 1 této smlouvy zůstane H&J AK REAL vlastníkem ideální 60010/76302 Pozemku p. č. 236/63 a stane se vlastníkem ideální 60010/76302 Pozemku st. p. č. 1875 a ideální 60010/76302 Pozemku p. č. 236/52.
* Podíly na pozemcích dle čl. II. odst. 1 této smlouvy jsou stanoveny s ohledem na podíly H&J AK REAL a THHK na společných částech Nemovité věci ve smyslu § 1160 občanského zákoníku, která vznikne v důsledku Výstavby, a v souladu s čl. X. odst. 1 této smlouvy.
* Vedle směny podílů na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 náleží smluvním stranám finanční dorovnání, které se vypočte způsobem uvedeným v čl. IX. této smlouvy.

**Čl. III.**

**Vznik bytových a nebytových jednotek po Výstavbě**

* Na základě Výstavby vzniknou v Nemovité věci následující jednotky ve smyslu § 1159 občanského zákoníku:
* Nebytová jednotka č. 1 – nebytový prostor umístěný v 1. nadzemním patře  Budovy o celkové ploše 162,92 m2, účel užívání jiný nebytový prostor, půdorysné zakreslení nebytového prostoru včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci v 1. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nebytová jednotka č. 1 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 16292/76302.

V nebytovém prostoru se bude nacházet předávací stanice ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) bod 10 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, která není součástí Nemovité věci.

Nebytovým prostorem jsou vedeny technické rozvody vzduchotechniky, ústředního topení a další rozvody, jejichž umístění je uvedeno a zakresleno v příloze č. 5 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

* Nebytová jednotka č. 2 – nebytový prostor umístěný v 1. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 54,82 m2, účel užívání jiný nebytový prostor, půdorysné zakreslení nebytového prostoru včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci v  1. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nebytová jednotka č. 2 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 5482/76302.

* Nebytová jednotka č. 3 – nebytový prostor umístěný v 1. a 2. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 130,03 m2, účel užívání jiný nebytový prostor, půdorysné zakreslení nebytového prostoru, včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci v 1. a  2. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nebytová jednotka č. 3 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 13003/76302.

* Nebytová jednotka č. 4 – nebytový prostor umístěný ve 2. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 50,29 m2, účel užívání jiný nebytový prostor, půdorysné zakreslení nebytového prostoru včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve  2. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nebytová jednotka č. 4 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 5029/76302.

* Nebytová jednotka č. 5 – nebytový prostor umístěný ve 3. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 243,23 m2, účel užívání jiný nebytový prostor, půdorysné zakreslení nebytového prostoru, včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve  3. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nebytová jednotka č. 5 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 24323/76302.

* Bytová jednotka č. 1 – byt umístěný ve 4. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 43,68 m2, účel užívání byt, půdorysné zakreslení bytu včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve  4. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Bytová jednotka č. 1 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 4368/76302.

Ve výlučném užívání vlastníka Bytové jednotky č. 1 bude terasa umístěná ve 4. nadzemním podlaží jako společná část Nemovité věci, která je přístupná pouze z bytu náležejícího k této jednotce. Půdorysné zakreslení terasy včetně jejího vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve 4. nadzemním patře je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

* Bytová jednotka č. 2 – byt umístěný ve 4. nadzemním patře Budovy o celkové ploše 78,05 m2, účel užívání byt, půdorysné zakreslení bytu včetně jeho vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve  4. nadzemním patře Budovy je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Bytová jednotka č. 2 zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti 7805/76302.

Ve výlučném užívání vlastníka Bytové jednotky č. 2 bude terasa umístěná ve 4. nadzemním podlaží jako společná část Nemovité věci, která je přístupná pouze z bytu náležejícího k této jednotce. Půdorysné zakreslení terasy včetně jejího vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci ve 4. nadzemním patře je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

* Jako společné části Nemovité věci ve smyslu § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. občanského zákoníku ve spojení s § 1160 občanského zákoníku smluvní strany vymezují:

* Pozemek st. p. č. 1875, Pozemek p. č. 236/52 a Pozemek p. č. 236/63,
* společné prostory, jejichž půdorysné zakreslení, umístění a vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci v Budově je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,
* střecha výměníku, jejíž půdorysné zakreslení, umístění a vymezení vůči ostatním bytům, nebytovým prostorům nebo společným částem Nemovité věci v Budově je uvedeno v příloze č. 1 k této smlouvě, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,
* a dále veškeré společné části Budovy ve smyslu § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ze dne 30. října 2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy, pokud z této smlouvy neplyne jinak.
* Vlastníkem jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy se stane THHK. Vlastníkem předávací stanice umístěné v této jednotce je THHK.
* Vlastníkem jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 písm. b), c), d), e), f), g) této smlouvy se stane H&J AK REAL.
* Smluvní strany dále konstatují, že na Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 bude umístěno 8 parkovacích stání (dále společně jen „**Parkovací plochy**“), které jsou v příloze č. 4 této smlouvy označena jako P1 až P8. Parkovací plochy jsou společnou částí Nemovité věci a smluvní strany vymezují jednotlivá parkovací stání k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky následovně:
* Vlastník nebytové jednotky č. 1 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P1,
* Vlastník nebytové jednotky č. 2 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P8,
* Vlastník nebytové jednotky č. 3 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P7,
* Vlastník nebytové jednotky č. 4 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P6,
* Vlastník nebytové jednotky č. 5 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P2 a P3,
* Vlastník bytové jednotky č. 1 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P4 a
* Vlastník bytové jednotky č. 2 je oprávněn užívat výlučně parkovací stání označené jako P5.

**Čl. IV.**

**Výstavba**

* H&J AK REAL se zavazuje provést Výstavbu na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63, a to v souladu s prováděcí projektovou dokumentací, která tvoří samostatnou přílohu č. 3 k této smlouvě (dále jen „**Dokumentace**“). THHK prohlašuje, že Dokumentaci převzal před podpisem této smlouvy.
* H&J AK REAL za účelem Výstavby zajistil vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, jakož i veškeré podklady nutné pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.
* Výstavbu provede na své náklady a nebezpečí H&J AK REAL, která rovněž odpovídá za koordinaci Výstavby s tím, že THHK zajistí na svůj náklad výměnu teplovodů v Budově a mimo Budovu v souladu s Dokumentací, když zemní práce s tím spojené zajistí H&J AK REAL. H&J AK REAL nese rovněž veškeré náklady spojené s vydáním příslušných veřejnoprávních povolení za účelem realizace Výstavby a užívání jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy. H&J AK REAL v této souvislosti prohlašuje, že se seznámila s veškerou stavebně technickou dokumentací Budovy a právním stavem Budovy a že řádným způsobem posoudila faktický a právní stav Budovy a že dle odborného posouzení, které si zajistila, je realizace Výstavby možná.
* H&J AK REAL se zavazuje provést Výstavbu, zajistit vznik práva užívat jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy, zajistit zápis jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy jako dokončených, včetně vlastnických práv k nim, do katastru nemovitostí ve lhůtě do 36 měsíců ode dne podpisu této smlouvy. Tato doba se prodlužuje o dobu probíhajícího odvolacího řízení nebo jiného řízení majícího za následek nemožnost zápisu jednotek do katastru nemovitostí podle věty první.
* Odchylně od čl. IV. odst. 4 se ujednává, že povinnost zajistit vznik práva užívat jednotku uvedenou v čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy nevzniká, nebude-li vyžadováno příslušnými právními předpisy nebo příslušným stavebním úřadem, neboť stávající právo užívat prostor odpovídající jednotce uvedené v čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy zůstane Výstavbou nedotčeno.
* Do lhůty uvedené v čl. IV. odst. 4 se dále nezapočítává doba, po kterou bude THHK vůči H&J AK REAL v prodlení se splněním povinností uvedených v této smlouvě spočívajících v poskytnutí součinnosti za účelem realizace Výstavby a tato součinnost je nezbytná pro řádné obstarání podkladů pro Výstavbu, včetně získání veškerých povolení, pro samotnou Výstavbu nebo pro zápis jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy do katastru nemovitostí.
* H&J AK REAL není vůči THHK oprávněn domáhat se úhrady jakýchkoli nákladů Výstavby vzešlých ze stavu Budovy nebo pozemků, na nichž bude Výstavba realizována, a to ani prostřednictvím soudu; pro účely vyloučení pochybností se H&J AK REAL těchto práv výslovně vzdává.
* THHK tímto souhlasí s provedením Výstavby za podmínek uvedených v této smlouvě.
* Jelikož v důsledku Výstavby vznikne dům s celkem 7 (sedmi) jednotkami, obsahuje tato smlouva v souladu s § 1170 odst. 2 písm. d) jako svoji nedílnou přílohu č. 2 náležitosti stanov společenství vlastníků.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran při Výstavbě**

* H&J AK REAL se při Výstavbě zavazuje
* zajistit vydání nebo potřebnou změnu územního rozhodnutí a stavebního povolení, případně též kolaudačního souhlasu a řádným způsobem v těchto řízeních postupovat za účelem vzniku práva realizovat Výstavbu a práva užívat jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy s přihlédnutím k čl. IV. odst. 5 této smlouvy,
* realizovat Výstavbu v souladu s Dokumentací a vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, dokumentacemi ověřenými stavebním úřadem a v souladu s právními předpisy a příslušnými normami,
* předat THHK v jednom paré dokumentaci skutečného provedení stavby,
* předat THHK ověřenou kopii všech rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, jimiž se zakládá právo umístit stavbu, realizovat stavbu a užívat stavbu, nebude-li THHK účastníkem toho kterého řízení a nebudou-li mu tato rozhodnutí doručována; za rozhodnutí se považuje rovněž jiné opatření příslušného stavebního úřadu nebo certifikát autorizovaného inspektora zakládající právo realizovat nebo užívat stavbu,
* realizovat Výstavbu pouze prostřednictvím generálního dodavatele, pokud nebude odsouhlaseno jinak,
* oznámit THHK osobu generálního dodavatele, a to před započetím Výstavby,
* postupovat při realizaci Výstavby tak, aby nedošlo k poškození Budovy, včetně zařízení nacházejících se uvnitř Budovy nebo které jsou součástí Budovy, a aby nedošlo k jakémukoli omezení funkčnosti zařízení nacházejících se uvnitř Budovy, nebo které jsou součást Budovy, ať již jsou tyto ve vlastnictví THHK nebo třetích osob, nebude-li výslovně dohodnuto jinak;
* vést v souladu s právními předpisy stavební deník a umožnit THHK kdykoli nahlédnout do stavebního deníku, včetně pořízení si kopií stavebního deníku,
* realizovat Výstavbu v pracovních dnech v době od 6:00 do 20:00 hodin, v sobotu v době od 8:00 do 18:00 a v neděli nebo ve státem uznaný svátek pouze v rozsahu zamezení vzniku škod,
* informovat THHK o veškerých důležitých okolnostech zjištěných v průběhu Výstavby, které mají nebo by mohly mít vliv na Výstavbu nebo na termín jejího dokončení,
* oznámit THHK alespoň 5 pracovních dnů předem zakrytí částí Výstavby, u nichž si THHK vymínila účast, a protokolární převzetí Výstavby ze strany H&J AK REAL, vymínila-li si THHK účast na tomto převzetí,
* po skončení denních prací zajistit přiměřeným způsobem úklid Budovy a staveniště,
* zajistit, aby byla v průběhu Výstavby dodržována pravidla bezpečnosti práce a ochrany zdraví na staveništi,
* po skončení Výstavby provést odstranění zařízení staveniště a provést úklid přistavěné a nastavěné Budovy a přilehlých pozemků,
* zajistit přidělení čísla popisného Budovy, bude-li to dle právních předpisů možné.
* THHK je při Výstavbě oprávněno
* odmítnout kteroukoli oprávněnou osobu, která bude Výstavbu provádět, uvede-li závažné relevantní důvody tohoto odmítnutí znamenající reálné ohrožení funkce výměníku v průběhu výstavby; THHK nenese náklady vzniklé H&J AK REAL v důsledku odmítnutí této osoby ani neodpovídá za prodlení H&J AK REAL se splněním jeho povinností podle této smlouvy,
* stanovit kontrolní dny Výstavby a účastnit se těchto kontrolních dnů, nikoli však v intervalu kratším než jednou za týden,
* oznámit H&J AK REAL, které části Výstavby budou z jeho strany před zakrytím kontrolovány,
* účastnit se protokolárního převzetí Výstavby (stavebních prací), vymínila-li si THHK účast na tomto převzetí,
* požádat H&J AK REAL kdykoli v průběhu Výstavby o jakákoli vysvětlení týkající se Výstavby s tím, že H&J AK REAL je povinna toto vysvětlení poskytnout ve lhůtě do 3 pracovních dnů,
* udělovat H&J AK REAL pokyny týkající se Výstavby tak, aby nebyla práva THHK v průběhu Výstavby omezena nad přiměřenou míru,
* vyzvat H&J AK REAL k odstranění jakýchkoli nedostatků při realizaci Výstavby.
* THHK se při Výstavbě zavazuje
* umožnit realizaci Výstavby, včetně přístupu na Pozemek st. p. č. 1875, Pozemek p. č. 236/52 a Pozemek p. č. 236/63,
* umožnit napojení na stávající inženýrské sítě v Budově, nebude-li toto napojení řešeno ze strany H&J AK REAL se správci inženýrských sítí samostatně, udělit H&J AK REAL veškeré souhlasy a povolení za účelem vydání příslušných veřejnoprávních povolení pro realizaci a užívání Výstavby, jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy a pro zápis jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy do katastru nemovitostí, případně udělit H&J AK REAL k žádosti H&J AK REAL plnou moc za účelem zastupování v jednotlivých správních řízeních nebo za účelem jednání se správci veřejné infrastruktury,
* umožnit H&J AK REAL před zahájením Výstavby nebo v jejím průběhu napojení na zdroj elektřiny a vody, přičemž toto napojení bude opatřeno samostatnými měřidly,
* vyjadřovat se k veškerým dotazům H&J AK REAL, a to nejpozději do 3 pracovních dnů.
* H&J AK REAL odpovídá za veškerou škodu vzniklou v průběhu Výstavby; s ohledem na čl. V. odst. 1 písm. g) a čl. I. odst. 2 písm. a) této smlouvy bere H&J AK REAL na vědomí, že škoda, včetně případného ušlého zisku, může být značná. Bude-li s THHK zahájeno jakékoli správní nebo soudní řízení v přímé souvislosti s Výstavbou, zavazuje se THHK o tomto řízení bez zbytečného odkladu informovat H&J AK REAL a postupovat v těchto řízeních v úzké součinnosti a dle pokynů H&J AK REAL. H&J AK REAL se zavazuje případnou pokutu, náhradu škody nebo jiné újmy vzniklé v přímé souvislosti s Výstavbou nahradit THHK po té, co bude ze strany THHK prokázáno její uhrazení, ledaže THHK porušila povinnost uvedenou v předchozí větě.
* H&J AK REAL se zavazuje před započetím Výstavby zajistit pojištění Budovy a pojištění odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám Výstavbou, přičemž tuto skutečnost je před započetím Výstavby povinna prokázat THHK.
* Smluvní strany nejsou oprávněny převést ani jakkoli zatížit své podíly na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 a jednotkách, jejichž vlastníky se v důsledku Výstavby stanou, anebo jakákoli práva z veřejnoprávních povolení na Výstavbu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, a to až do povolení zápisu jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy do katastru nemovitostí jako dokončených, včetně zápisu vlastnických práv k nim a tomu odpovídajících spoluvlastnických podílů ke společným částem Nemovité věci.
* Odchylně od čl. V. odst. 6 se ujednává, že H&J AK REAL je oprávněno zřídit zástavní právo a další práva s tím související ke svým podílům dle čl. 2 odst. 3 této smlouvy na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 před zápisem rozestavěných nebo dokončených jednotek do katastru nemovitostí, a dále k rozestavěným jednotkám, které budou v důsledku Výstavby ve vlastnictví H&J AK REAL, za účelem financování Výstavby. Bude-li ze strany H&J AK REAL nebo ze strany financující banky H&J AK REAL vyžadována jakákoli součinnost po THHK, zavazuje se THHK tuto součinnost poskytnout.

**Čl. VI.**

**Přechod práv a závazky smluvních stran**

* Z THHK jakožto vlastníka Pozemku st. p. č. 1875 přechází dnem zápisu jednotek do katastru nemovitostí na vlastníky všech jednotek právo sjednaného odběru vody, včetně vypouštění odpadních vod, právo sjednaného odběru plynu a elektrické energie a právo sjednaného odvozu komunálního odpadu, nebudou-li tyto dodávky zajištěny vlastníky jednotek samostatně a na jejich účet.
* THHK jakožto vlastník Pozemku st. p. č. 1875 a Pozemku p. č. 236/52 prohlašuje, že na Budově, na Pozemku st. p. č. 1875 a Pozemku p. č. 236/52 neváznou žádná zástavní práva nebo jiná věcná práva ani žádná jiná omezení, která by bránila realizaci Výstavby a užívání jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, než ta, která jsou na příslušném listu vlastnictví uvedena ke dni podpisu této smlouvy nebo která vznikla ze zákona, tj. s výjimkou věcného břemene zřízeného ve prospěch společnosti Magnalink, a.s., na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 5.2.2018, které opravňuje tuto společnost na části Pozemku p. č. 236/52 vymezené geometrickým plánem umístit, provozovat, opravovat a udržovat optickou síť.
* Věcné břemeno zřízené ve prospěch společnosti Magnalink, a.s., na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 5.2.2018, které opravňuje tuto společnost na části Pozemku p. č. 236/52 vymezené geometrickým plánem umístit, provozovat, opravovat a udržovat optickou síť přechází ve smyslu § 1166 odst. 1 písm. c) bod 2. občanského zákoníku na vlastníky všech jednotek.
* H&J AK REAL jakožto vlastník Pozemku p. č. 236/63 prohlašuje, že na Pozemku p. č. 236/63 neváznou žádná zástavní práva nebo jiná věcná práva ani žádná jiná omezení, která by bránila realizaci Výstavby a užívání jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, než ta, která jsou na příslušném listu vlastnictví uvedena ke dni podpisu této smlouvy nebo která vznikla ze zákona.

**Čl. VII.**

**Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

* Návrh na vklad vlastnického práva dle čl. II. odst. 1 této smlouvy, který smluvní strany podepsaly současně s touto smlouvou, je H&J AK REAL oprávněn podat nejdříve v den zaplacení finančního vypořádání THHK dle této smlouvy.
* Budou-li jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy alespoň v takovém stádiu rozestavěnosti, že jsou již navenek uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, je H&J AK REAL oprávněna podat návrh na zápis jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, včetně zápisu společných částí Nemovité věci ve smyslu čl. III. odst. 2 této smlouvy a včetně vlastnických práv k nim vzniklých na základě této smlouvy a v důsledku Výstavby, jako rozestavěných do katastru nemovitostí.
* Nevyužije-li H&J AK REAL práva podle čl. VII. odst. 2 této smlouvy, anebo využije-li H&J AK REAL právo podle čl. VII. odst. 2 této smlouvy a již vzniklo právo užívat jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy, podá H&J AK REAL návrh na zápis dokončených jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, včetně zápisu společných částí Nemovité věci ve smyslu čl. III. odst. 2 této smlouvy a včetně vlastnických práv k nim vzniklých na základě této smlouvy a v důsledku Výstavby bez zbytečného odkladu po vzniku práva užívat jednotky.
* THHK se zavazuje poskytnout H&J AK REAL součinnost nutnou pro zápis podle čl. VI. odst. 2 a 3 této smlouvy.
* Smluvní strany shodně konstatují, že v důsledku Výstavby a požadavků právních předpisů na zápis rozestavěných nebo dokončených jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 bude nutné zpracovat geometrický plán, kterým bude vymezena část Pozemku p. č. 236/52 a část Pozemku p. č. 236/63 na kterých bude reálně umístěna přistavěná a nastavěná Budova, přičemž v důsledku toho dojde ke změně v číslování nebo výměrách Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 nebo jejich částí, ať již v důsledku rozdělení, sloučení nebo rozdělení a sloučení. Vyhotovení geometrického plánu zajistí H&J AK REAL. Po vyhotovení geometrického plánu a do 10 dnů od jeho předložení druhé smluvní straně, se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, který zohlední skutečnosti uvedené v tomto odstavci, a to v souladu s geometrickým plánem, který bude podkladem pro zápis rozestavěných nebo dokončených jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy do katastru nemovitostí. V dodatku k této smlouvě bude text této smlouvy nahrazen novým textem smlouvy o výstavbě, ve kterém smluvní strany zohlední pouze změny plynoucí:
* z obsahu zhotoveného geometrického plánu, jenž bude nedílnou součástí dodatku k této smlouvě a
* případně vypustí závazky, které byly již smluvními stranami zcela splněny a stanou se tím v textu smlouvy obsoletní.

Ve zbývajícím rozsahu zůstane text smlouvy v dodatku nezměněn.

* Správní poplatky spojené se zahájením příslušného řízení u příslušného katastrálního úřadu dle této smlouvy, jakož i náklady spojené s obstaráním podkladů nutných pro tato řízení, nese H&J AK REAL.

**Čl. VIII.**

**Správa a hospodaření**

* Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Budovy, Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63, a to z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností ve smyslu příslušných ustanovení nařízení vlády č. 366/2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (popřípadě předpisu, který nařízení vlády nahradí).
* V případě, kdy některá ze společných částí Nemovité věci slouží jen některému vlastníku jednotky k jeho výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku tohoto vlastníka jednotky na správu domu a pozemku ve smyslu ust. § 1180 odst. 1 občanského zákoníku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
* Smluvní strany se dohodly, že správcem Nemovité věci ve smyslu ust. § 1166 odst. 2 věta druhá a § 1190 občanského zákoníku bude H&J AK REAL.
* Rozpočet Nemovité věci se nesestavuje. Jakékoli náklady týkající se Nemovité věci musí být odsouhlaseny předem vlastníky jednotek, jejichž podíl na společných částech Nemovité věci bude činit alespoň 60011/76302. Náklady týkající se správy Nemovité věci, které jsou v zájmu jen některého z vlastníků jednotek, nese tento vlastník jednotky, nebude-li dohodnuto s ostatními vlastníky jednotek jinak. Za předpokladu, že společné části Nemovité věci budou vyžadovat neodkladné opravy či úpravy, jejichž neprovedení by mělo nebo mít mohlo za následek znehodnocení Nemovité věci, ohrožení zájmů třetích osob (např. ohrožení života, zdraví či majetku), nesplnění některé zákonné povinnosti nebo vznik škody, je oprávněn kterýkoliv z vlastníků jednotky vyzvat ostatní vlastníky jednotek k součinnosti a odsouhlasení nákladů dle věty druhé tohoto odstavce, přičemž vlastníci jednotek mající podíl na společných částech Nemovité věci alespoň ve výši 38151/76302 jsou oprávněni zajistit tyto úpravy či opravy sami či ve spojení s jiným vlastníkem, bez souhlasu zbylých vlastníků, a to v nutném a přiměřeném rozsahu a požadovat po ostatních vlastnících jednotek úhradu takto účelně vynaložených nákladů, a to ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech Nemovité věci.
* Povinnosti týkající se správy Nemovité věci vznikají dnem zápisu jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 do katastru nemovitostí.

**Čl. IX.**

**Finanční vypořádání**

* Smluvní strany se dohodly na finančním dorovnání za směnu pozemků dle čl. II. této smlouvy následovně.
* Obvyklá cena Pozemku p. č. 236/52, za kterou THHK Pozemek p. č. 236/52 koupilo, byla stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného Ing. Vladimírem Neumannem dne 19. 4. 2016 pod č. 1324/2016 a činila částku ve výši 1.600 Kč / m2. Pro účely výpočtu finančního dorovnání se tato cena rozdělí mezi smluvní strany shodně s poměry, které budou mít smluvní strany na Pozemku p. č. 236/52 dle čl. II. odst. 2 a 3 této smlouvy, tj. **hodnota ideálního podílu na Pozemku p. č. 236/52, který směnou převádí THHK na H&J AK REAL se stanovuje na částku 310.816,91 Kč.**
* Obvyklá cena Pozemku st. p. č. 1875 činí pro účely finančního dorovnání stejnou částku za 1 m2 jako za 1 m2 Pozemku st. p. č. 236/52 dle čl. IX. odst. 2 této smlouvy. Pro účely výpočtu finančního dorovnání se tato cena rozdělí mezi smluvní strany shodně s poměry, které budou mít smluvní strany na Pozemku st. p. č. 1875 dle čl. II. odst. 2 a 3 této smlouvy, tj. **hodnota ideálního podílu na Pozemku st. p. č. 1875, který směnou převádí THHK na H&J AK REAL se stanovuje na částku 280.616,08 Kč**.
* Obvyklá cena Pozemku p. č. 236/63 činí pro účely finančního dorovnání stejnou částku za 1 m2 jako za 1 m2 Pozemku st. p. č. 236/52 dle čl. IX. odst. 2 této smlouvy. Pro účely výpočtu finančního dorovnání se tato cena rozdělí mezi smluvní strany shodně s poměry, které budou mít smluvní strany na Pozemku p. č. 236/63 dle čl. II. odst. 2 a 3 této smlouvy, tj. **hodnota ideálního podílu na Pozemku p. č. 236/63, který směnou převádí H&J AK REAL na THHK se stanovuje na částku 60.810,48 Kč**.
* **H&J AK REAL se zavazuje uhradit THHK rozdíl ve finančním vyjádření hodnoty směnovaných podílů na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63, které mezi sebou smluvní strany smění dle čl. II. odst. 1 této smlouvy ve výši 530.622,51 Kč** (rozdíl se stanoví jako rozdíl mezi částkami dle čl. IX. odst. 2 a 3 této smlouvy a částkou dle čl. IX. odst. 4 této smlouvy).
* Finanční dorovnání je splatné nejpozději do 7 dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to na účet THHK číslo 5307511 / 0100.
* Finančním dorovnáním uvedeným v tomto článku smlouvy jsou mezi smluvními stranami vypořádány veškeré nároky související s Výstavbou, včetně převodů podílů na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63.
* Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je směna podílů na pozemcích osvobozena od DPH ve smyslu ustanovení § 56 odst. 3 a 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

**Čl. X.**

**Změna podílů na pozemcích a na společných částech Nemovité věci**

* Smluvní strany prohlašují, že podíly na společných částech Nemovité věci vychází z předpokládaného poměru podlahové plochy jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, které vzniknou Výstavbou, vůči celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově po realizaci Výstavby, která činí 763,02 m2.
* Smluvní strany se v souladu s § 1173 a § 1162 občanského zákoníku dohodly, že dojde-li v důsledku Výstavby ke změně v podlahových plochách jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 o méně než 5% oproti podlahovým plochám v těchto ustanoveních uvedených, nemění se podíl na společných částech Nemovité věci. Tato odchylka rovněž nezakládá žádné smluvní straně nárok na finanční vyrovnání.
* V návaznosti na čl. X. odst. 2 této smlouvy přesáhne-li odchylka tam uvedená 5%, anebo bude-li uzavření dodatku vyžadováno právními předpisy pro zápis jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy do katastru nemovitostí, je kterákoli smluvní strana oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření dodatku k této smlouvě, který tyto skutečnosti zohlední, a v souvislosti s tím vyřeší rovněž další převod podílů na Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 tak, aby podíly obou smluvních stran na těchto pozemcích odpovídaly podílům na společných částech Nemovité věci, a zároveň vyřeší případné finanční dorovnání z toho vzešlé za přiměřeného užití čl. IX. této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není oprávněna odmítnout uzavření dodatku k této smlouvě v rozsahu uvedeném v tomto odstavci, popř. dalších smluvních dokumentů tímto odstavcem předpokládaných.

**Čl. XI.**

**Změny Dokumentace**

* Dojde-li v důsledku požadavků příslušného stavebního úřadu, dotčených správních orgánů nebo správců veřejné infrastruktury ke změně v Dokumentaci, aniž by tím došlo k  zásahu do jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy oproti stavu uvedeném v Dokumentaci nebo aniž by tím došlo ke změně v půdorysném nebo výškovém ohraničení Budovy oproti stavu uvedenému v Dokumentaci nebo aniž by tím došlo k zásadní změně vzhledu Budovy oproti Dokumentaci, oznámí H&J AK REAL tuto skutečnost THHK, a to zasláním konečné podoby Dokumentace po projednání s příslušným stavebním úřadem, dotčenými správními orgány a správci technické infrastruktury.
* Nebudou-li splněny podmínky uvedené v čl. XI. odst. 1 této smlouvy a vznikne-li potřeba změny Dokumentace z důvodů tam uvedených, obrátí se H&J AK REAL na THHK a vyžádá si od THHK souhlas s úpravami Dokumentace; do té doby není H&J AK REAL oprávněna pokračovat v příslušném řízení vedeném příslušným stavebním úřadem, resp. není oprávněna započít s realizací Výstavby nebo s pokračováním Výstavby. Jsou-li změny v Dokumentaci podle tohoto odstavce nepodstatné nebo nezasahuje-li se do oprávněných zájmů THHK nad míru přiměřenou poměrům a nebudou-li změny v Dokumentaci omezovat výkon práv THHK spočívajících v užívání jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy, není THHK oprávněno souhlas se změnou v Dokumentaci odmítnout.
* Smluvní strana je dále oprávněna požádat druhou smluvní stranu o změnu Dokumentace. Smluvní strany se zavazují tuto žádost projednat. Podmínkou změny Dokumentace je udělení souhlasu tou smluvní stranou, jíž byla žádost o změnu Dokumentace určena. Bude-li však předmětem žádosti o změnu Dokumentace toliko vnitřní uspořádání jednotek uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy, není souhlas druhé smluvní strany vyžadován.
* Náklady na změnu Dokumentace, včetně nákladů s tím souvisejících, nese ta smluvní strana, která změnu Dokumentace vyvolala. Náklady na změnu Dokumentace z důvodů uvedených v čl. XI. odst. 1 nebo 2 této smlouvy nese H&J AK REAL.
* Budou-li změny Dokumentace podle čl. XI. odst. 1, 2 nebo 3 vyžadovat vedle souhlasu se změnou Dokumentace rovněž uzavření dodatku k této smlouvě, zavazují se smluvní strany takovýto dodatek k výzvě kterékoli smluvní strany uzavřít.

**Čl. XII.**

**Ukončení smlouvy**

* THHK má právo od této smlouvy odstoupit,
* poruší-li H&J AK REAL zákaz uvedený v čl. V. odst. 6 této smlouvy,
* nebude-li ze strany H&J AK REAL ani k dodatečné výzvě ze strany THHK uhrazena částka finančního dorovnání dle čl. IX. odst. 5 této smlouvy.
* H&J AK REAL má právo od této smlouvy odstoupit, poruší-li THHK zákaz uvedený v čl. V. odst. 6 této smlouvy nebo ukáže-li se prohlášení THHK uvedené v čl. VI. odst. 2 této smlouvy jako nepravdivé a přes výzvu H&J AK REAL s uvedením přiměřené lhůty nedošlo ze strany THHK ke sjednání nápravy.
* Vznikne-li kterékoli smluvní straně důvod k odstoupení od této smlouvy a jsou-li zároveň splněny podmínky uvedené v čl. XIV. odst. 11 nebo 12 této smlouvy, zavazují se smluvní strany postupovat předně podle ustanovení čl. XIV. odst. 11 nebo 12 této smlouvy.
* Jsou-li v čl. XII. odst. 1 nebo 2 stanoveny dodatečné lhůty pro splnění povinností uvedených v této smlouvě nebo pro odstranění porušování povinností uvedených v této smlouvě, zavazuje se smluvní strana, jíž je tato lhůta stanovena ve prospěch, stanovit tuto lhůtu v přiměřené délce trvání tak, aby mohla být druhou smluvní stranou splněna, ledaže nesplnění povinnosti uvedené v této smlouvě nebo porušování povinností uvedených v této smlouvě bylo druhou smluvní stranou způsobeno z hrubé nedbalosti nebo úmyslně.
* Odstoupením od této smlouvy se tato smlouva ruší od počátku. Ustanovení této smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále (zejména ustanovení upravující práva a povinnosti smluvních stran po odstoupení od této smlouvy a ustanovení upravující smluvní pokuty), platí i po odstoupení od této smlouvy.
* Dojde-li k odstoupení od této smlouvy a budou-li jednotky uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy alespoň v takovém stádiu rozestavěnosti, že jsou již navenek uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (tzv. hrubá stavba), zavazuje se H&J AK REAL provést ve lhůtě do 3 měsíců zakonzervování dosavadní Výstavby tak, aby nedošlo ke vzniku škody, jinak je oprávněno toto zakonzervování provést THHK na náklady H&J AK REAL.
* Nebudou-li splněny podmínky uvedené v čl. XII. odst. 6 této smlouvy, zavazuje se H&J AK REAL odstranit provedenou Výstavbu a uvést Budovu do původního stavu, a to ve lhůtě do 3 měsíců ode dne odstoupení od této smlouvy, a to na své náklady. Nebude-li tato povinnost ze strany H&J AK REAL splněna, uděluje H&J AK REAL souhlas THHK k zajištění splnění této povinnosti ze strany THHK na náklady H&J AK REAL.
* V případě odstoupení od této smlouvy dle čl. XII. odst. 7 této smlouvy, se H&J AK REAL zavazuje převést ve lhůtě do 3 měsíců ode dne odstoupení od této smlouvy ideální část Pozemku st. p. č. 1875, Pozemku p. č. 236/52 a Pozemku p. č. 236/63 na THHK, a to za cenu dle znaleckého posudku uvedeného v čl. IX. odst. 2 této smlouvy ve výši připadající na podíl H&J AK REAL; pro účely stanovení ceny Pozemku st. p. č. 1875 a Pozemku p. č. 236/63 se použije čl. IX. odst. 2 této smlouvy.
* V případě odstoupení od této smlouvy při splnění podmínek uvedených v čl. XII. odst. 6 této smlouvy, nebo dohodnou-li se na tom smluvní strany odchylně od čl. XII. odst. 7 této smlouvy, aniž by byly splněny podmínky uvedené v čl. XII. odst. 6 této smlouvy, zavazují se smluvní strany, ať již společně nebo každá zvlášť, s odbornou péčí vyhledat nového investora Výstavby, na nějž bude projekt Výstavby převeden. Oznámí-li THHK H&J AK REAL podmínky vstupu nového investora Výstavby a doloží-li závazný příslib tohoto nového investora, je H&J AK REAL ve lhůtě do 3 měsíců oprávněna navrhnout THHK vstup jiného investora Výstavby. THHK je povinna převést projekt Výstavby na investora zajištěného H&J AK REAL, jinak na investora zajištěného THHK. THHK se dále zavazuje zaplatit H&J AK REAL částku ve výši 50% ceny, za kterou byl projekt Výstavby převeden na třetí osobu, došlo-li k odstoupení od této smlouvy z důvodu na straně H&J AK REAL, nebo částku ve výší 200% ceny, za kterou byl projekt Výstavby převeden na třetí osobu, došlo-li k odstoupení od této smlouvy z důvodu na straně THHK.
* Nedojde-li k převedení projektu Výstavby podle čl. XII. odst. 9 této smlouvy ani ve lhůtě do 12 měsíců ode dne odstoupení od této smlouvy, stanoví se cena projektu Výstavby na základě znaleckého posudku znalcem určeným H&J AK REAL.

**Čl. XIII.**

**Sankční ustanovení**

* Poruší-li kterákoli smluvní strana zákaz uvedený v čl. V. odst. 6 s přihlédnutím k čl. V. odst. 7 této smlouvy, zaplatí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 750.000 Kč.
* Poruší-li H&J AK REAL povinnost uvedenou v čl. V. odst. 1 písm. k) této smlouvy v rozsahu zakrytí částí Výstavby, je THHK oprávněno vyzvat H&J AK REAL k odstranění zakrytí té části Výstavby, u níž si THHK vymínilo účast, a to na náklady H&J AK REAL.
* Nesplní-li H&J AK REAL povinnost uvedenou v čl. V. odst. 1 písm. n) této smlouvy ani přes výzvu THHK, je THHK oprávněno zajistit splnění povinnosti tam uvedené vlastním jménem na náklad H&J AK REAL a případné zařízení nacházející se v Budově nebo na přilehlých pozemcích na náklady H&J AK REAL uschovat; vedle toho je H&J AK REAL povinna zaplatit THHK smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč. Nevyzvedne-li si H&J AK REAL k výzvě THHK uschované zařízení, je THHK oprávněno toto zařízení vhodným způsobem zpeněžit a výtěžek převést na účet H&J AK REAL; THHK však není povinno vydat H&J AK REAL uschované zařízení, nebudou-li ze strany H&J AK REAL vyrovnány veškeré jeho dluhy vůči THHK.
* H&J AK REAL je povinna zaplatit THHK smluvní pokutu
* ve výši 10.000 Kč v případě porušení povinnosti H&J AK REAL oznámit protokolární předání Výstavby dle čl. V. odst. 1 písm. k) této smlouvy,
* ve výši 100.000 Kč, podá-li H&J AK REAL návrh na vklad vlastnického práva dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy, aniž by byly splněny podmínky tam uvedené,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s uzavřením dodatku k této smlouvě, popř. dalších smluvních dokumentů dle čl. X. odst. 3 této smlouvy,
* ve výši 15.000 Kč v případě porušení povinnosti H&J AK REAL uvedené v čl. XI. odst. 2 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s uzavřením dodatku k této smlouvě dle čl. XI. odst. 5 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti, v důsledku které vznikne THHK právo odstoupit od této smlouvy z důvodu uvedeného v čl. XII. odst. 1 písm. b) této smlouvy, a to po uplynutí dodatečné lhůty stanovené THHK ke splnění povinností tam uvedených,
* ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. XII. odst. 6 této smlouvy, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnut postup podle čl. XII. odst. 9 této smlouvy,
* ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. XII. odst. 7 této smlouvy, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnut postup podle čl. XII. odst. 9 této smlouvy,
* ve výši 0,05% denně z jakékoli dlužné částky dle této smlouvy, kterou H&J AK REAL dlužní THHK.
* THHK je povinno zaplatit H&J AK REAL smluvní pokutu
* ve výši 750.000 Kč, ukáže-li se prohlášení THHK uvedené v čl. VI. odst. 2 této smlouvy jako nepravdivé a využila-li H&J AK REAL právo odstoupit od této smlouvy dle čl. XII. odst. 2 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti uvedené v čl. V. odst. 3 této smlouvy, a to uplynutí dodatečné lhůty stanovené H&J AK REAL ke splnění povinností tam uvedených,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s poskytnutím součinnosti dle čl. VII. odst. 4 této smlouvy,
* ve výši 3.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. VII. odst. 5 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s uzavřením dodatku k této smlouvě, popř. dalších smluvních dokumentů dle čl. X. odst. 3 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. XI. odst. 2 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s uzavřením dodatku k této smlouvě dle čl. XI. odst. 5 smlouvy,
* ve výši 5.000 Kč za každý den prodlení s odmítnutím vstupu nového investora Výstavby dle čl. XII. odst. 9 této smlouvy,
* ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení s odmítnutím uzavření dodatku k této smlouvě, nové smlouvy nebo s podpisem nového návrhu na povolení vkladu práv z této smlouvy dle čl. XIV. odst. 11 nebo 12 této smlouvy, a to po uplynutí přiměřené lhůty stanovené H&J AK REAL pro splnění povinností tam uvedených,
* ve výši 0,05% denně z jakékoli dlužné částky dle této smlouvy, kterou THHK dlužní H&J AK REAL dle této smlouvy.
* Smluvní pokuty jsou splatné ve lhůtě 14 dnů ode dne vzniku nároku na jejich zaplacení.
* Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

**Čl. XIV.**

**Závěrečná ustanovení**

* Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Uzavřením této smlouvy jsou zcela a bezezbytku vypořádány veškeré nároky smluvních stran plynoucí jim z Budoucí smlouvy uzavřené dne 1.2.2017 a jediné nároky smluvní stran plynou z této smlouvy.
* Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž THHK obdrží po jejím podpisu jeden stejnopis, dva stejnopisy obdrží po jejím podpisu H&J AK REAL a dva stejnopisy s úředně ověřenými podpisy obdrží po jejím podpisu H&J AK REAL za účelem zápisu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
* Smluvní strany se zavazují poskytnout si při plnění této smlouvy veškerou součinnost tak, aby byl naplněn její účel. Smluvní strany se zavazují zdržet se takového jednání, ať již na vlastní nebo na cizí účet, které by bránilo dosažení společného účelu.
* Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. Smluvní strany prohlašují, že si nepřejí být vázány, dojde-li ke změně této smlouvy v jiné formě, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. Pro účely změny této smlouvy smluvní strany vylučují ustanovení občanského zákoníku upravující přijetí návrhu s dodatkem, odchylkou nebo vyjádřením jinými slovy.
* Každá ze smluvních stran na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
* Obchodní zvyklosti mezi smluvními stranami nemají za následek důsledky uvedené v občanském zákoníku.
* Jakoukoli pohledávku z této smlouvy lze postoupit pouze se souhlasem druhé smluvní strany. Vylučují se ustanovení občanského zákoníku upravující postoupení smlouvy.
* Dluh vzniklý na základě této smlouvy lze prominout pouze písemně.
* Jakákoli škoda vzniklá na základě této smlouvy se nahrazuje v penězích, nebude-li mezi smluvními stranami výslovně ujednáno jinak.
* Jakékoli ceny uvedené v této smlouvě jsou cenami bez daně z přidané hodnoty.
* Je nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, prohlašují smluvní strany, že takovéto zdánlivé, neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nemá vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zároveň se zavazují nahradit toto zdánlivé, neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným, účinným a vymahatelným, které bude v co nejvyšší míře odpovídat původnímu zdánlivému, neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení této smlouvy a zároveň bude v souladu s účelem této smlouvy. Ustanovení tohoto odstavce platí obdobně, ukáže-li se tato smlouva jako celek zdánlivou, neplatnou, neúčinnou nebo nevymahatelnou.
* Nedojde-li na základě této smlouvy k zápisu práv do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu odstranit vady návrhu anebo podat nový návrh tak, aby mohlo dojít k zápisu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Nedojde-li však k zápisu práv na základě této smlouvy do katastru nemovitostí v důsledku vad této smlouvy, postupuje se podle čl. XIV. odst. 11 této smlouvy obdobně s tím, že po odstranění vad této smlouvy nebo po uzavření nové smlouvy se smluvní strany zavazují podat nový návrh na zápis práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
* Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně a její obsah zcela odpovídá jejich vůli a že tato smlouva představuje jejich úplnou dohodu ohledně celku. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že vzájemná plnění smluvních stran jsou přiměřená. Na důkaz toho připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1) Půdorysy

2) Stanovy společenství vlastníků

Samostatná příloha č. 3 – Projektová dokumentace

4) Parkovací stání

5) Trasa rozvodů VZT, UT, CH a ZTI výměníkem

|  |  |
| --- | --- |
| V Hradci Králové dne 7. 5. 2019  **Tepelné hospodářství Hradec Králové, a.s.**  ……………………………………  **Ing. Jiří Seidler**  předseda představenstva | V Hradci Králové dne 7. 5. 2019  **H&J AK REAL s.r.o.**  ……………………………………  **JUDr. Jakub Havlíček**  jednatel |