

SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Smluvní strany :



Všichni společně dále jen jako „vlastník jednotek“
na straně jedné

a

Intereality s.r.o.

IČ: 08943711

se sídlem: Praha 8, Křížíkova 53/52 b, PSC:186 00

zapsaná v oddílu C, číslo 326861, obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
jednající Mgr. [REDACTED], jednatelkou

dále jen jako „stavebník“
na straně druhé

1.6. Vlastník jednotek prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, že mu v uzavření této Smlouvy nebrání žádný zákaz uložený soudem, správními orgány a že uzavřením této Smlouvy neporušuje žádný svůj smluvní závazek. Vlastník jednotek dále prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy není v úpadku, nemá žádné daňové nedoplatky vůči finančním orgánům České republiky, jež by mohly být důvodem pro zřízení zástavního práva k Jednotkám a že nemá ani žádné dluhy, v souvislosti s nimiž by mohlo být vedeno exekuční řízení na Jednotky anebo pro které by mohla být nařízena exekuce na jeho majetek prodejem Jednotek či jinak ohroženo splnění účelu této Smlouvy.

1.7. Vlastník jednotek dále prohlašuje, že jednotky nejsou zatíženy žádnými právními závadami a věcnými právy, která by omezovala jeho vlastnické právo k jednotkám, vyjma

- jednotky č. 1704/4 zatížené zástavním právem (souhlas banky s uzavřením této Smlouvy dala banka dne 19.12.2017);
- jednotky č. 1704/7 zatížené zástavním právem (souhlas banky s uzavřením této Smlouvy dala banka dne 27.4.2018);
- jednotky č. 1704/9 zatížené zástavním právem a zákazem zcizení (souhlas banky s uzavřením této Smlouvy dala banka dne 29.12.2017);
- jednotky č. 1704/8 zatížené zástavním právem (souhlas banky s uzavřením této Smlouvy dala banka dne 7.12.2017).

1.8 Popis dosavadních jednotek podle prohlášení vlastníka

Bytová jednotka č. 1704/1 o velikosti 1+1, umístěná v 1. NP o celkové ploše s příslušenstvím 43,9 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	9,2
Kuchyně	13,3
Pokoj	19,2
koupelna + WC	2,2

Bytová jednotka č. 1704/2 o velikosti 1+1, umístěná ve 2. NP o celkové ploše s příslušenstvím 53,3 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	5,5
Komora	4,8
Kuchyně	14,3
Pokoj	23,8
Koupelna	2,7
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/3 o velikosti 3+1, umístěná ve 2. NP o celkové ploše s příslušenstvím 110,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	17,6
Komora	3,8
Spíž	1,4
Kuchyně	14,1
Pokoj	19,7
Pokoj	23,3
Pokoj	26,0
Koupelna	3,6
WC	1,1

Bytová jednotka č. 1704/4 o velikosti 2+1, umístěná ve 3. NP o celkové ploše s příslušenstvím 82,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	14,1
Komora	1,2
Kuchyně	14,2
Pokoj	25,9
Pokoj	23,3
Koupelna	2,7
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/5 o velikosti 2+1, umístěná ve 3. NP o celkové ploše s příslušenstvím 81,3 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	14,7
Komora	2,8
Spíž	1,5
Kuchyně	14,2

Pokoj	20,0
Pokoj	23,7
Koupelna	3,2
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/6 o velikosti 2+1, umístěná ve 4. NP o celkové ploše s příslušenstvím 80,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	3,5
Komora	2,5
Kuchyně	14,2
Pokoj	24,2
Pokoj	26,2
Koupelna	3,9
WC	1,1

Bytová jednotka č. 1704/7 o velikosti 2+1, umístěná ve 4. NP o celkové ploše s příslušenstvím 81,8 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	14,5
Komora	2,9
Komora	1,5
Kuchyně	14,4
Pokoj	24,0
Pokoj	20,0
Koupelna	3,2
WC	1,3

Bytová jednotka č. 1704/8 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 51,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	5,3
Komora	1,1
Kuchyně	14,2
Pokoj	26,1
Koupelna	2,8
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/9 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 69,4 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	12,4
Komora	2,5
Kuchyně	20,2
Pokoj	28,4
Koupelna+WC	5,9

Bytová jednotka č. 1704/10 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 45,0 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	3,3
Kuchyně	14,3
Pokoj	20,2
WC	1,2

Ke každé bytové jednotce náleží právo výhradního užívání jedné sklepní kóje umístěné v 1.PP.

Každá bytová jednotka je vybavena zdrojem topení a rozvody topení a topnými tělesy, zdrojem teplé vody, sporákem a sanitárními předměty v koupelně a na WC.

K vlastnictví každé bytové jednotky patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od bytové rozvodnice, včetně ní a včerně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken.

Nebytová jednotka č. 1704/101 - jiný nebytový prostor – dílna umístěná v 1. PP o celkové ploše 16,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	2,8
Dílna	12,6
Sklad	1,3

Nebytová jednotka není vybavená.

Nebytová jednotka č. 1704/102 - jiný nebytový prostor – klubovna umístěná v 1. PP o celkové ploše 39,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Klubovna	18,2
Kancelář	11,0
Předsíň	5,1
Předsíň	2,7
WC	1,7

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo a míchací baterie.

Nebytová jednotka č. 1704/103 - jiný nebytový prostor – prodejna umístěná v 1. NP o celkové ploše 45,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Chodba	6,7
Kancelář	2,5
Prodejna	20,2
Kuchyňka	1,2
Dílna	13,9
WC	1,2

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo, míchací baterie, průtokový ohříváč, 2x topná tělesa WAW

Nebytová jednotka č. 1704/104 - jiný nebytový prostor – prodejna umístěná v 1. NP o celkové ploše 47,8 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Prodejna	34,6
Sklad	9,7
WC	3,5

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo, míchací baterie, boiler, 3x topná tělesa přímotopy

K vlastnictví každé nebytové jednotky patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od hlavního jističe včetně a včetně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku stávajících jednotek

Jednotka 1704/1	.....	439/8501
Jednotka 1704/2	.....	533/8501
Jednotka 1704/3	.....	1106/8501
Jednotka 1704/4	.....	326/8501
Jednotka 1704/5	.....	313/8501
Jednotka 1704/6	.....	306/8501
Jednotka 1704/7	.....	818/8501
Jednotka 1704/8	.....	517/8501
Jednotka 1704/9	.....	594/8501
Jednotka 1704/10	.....	450/8501
Jednotka 1704/101	.....	167/8501
Jednotka 1704/102	.....	397/8501
Jednotka 1704/103	.....	457/8501
Jednotka 1704/104	.....	478/8501

Článek II.

Prohlášení stavebníka

- 2.1. Stavebník prohlašuje, že veškeré stavební práce bude provádět prostřednictvím osob, které budou držiteli živnostenských oprávnění potřebných pro realizaci výstavby dle této Smlouvy. Stavebník prohlašuje, že za účelem zhotovení výstavby hodlá uzavřít smlouvu o dílo se společností Marek development s.r.o., IČ: 28382943, se sídlem: Praha 3, Ondříčkova 1244/15, PSČ 13000. V případě změny zhotovitele, je stavebník povinen takovou skutečnost vlastníkovi jednotek v dostatečném předstihu písemně oznámit.
- 2.2. Stavebník prohlašuje, že má zájem v půdních prostorech (ve smyslu odst. 3.1.) umístěných v 6. nadzemním podlaží domu, které jsou společnou částí domu, vystavět na svůj náklad formou půdní vestavby dvě (2) nové bytové jednotky a stát se jejich výlučným vlastníkem.

- 2.3. Stavebník prohlašuje, že půdní prostory (ve smyslu odst. 3.1.) nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu, které jsou společnou částí domu, se mu jeví vhodné k vestavbě maximálně dvou nových bytů blíže specifikovaných v odst. 4.1. Stavebník bere na vědomí, že mu vlastník jednotek neposkytuje žádné záruky za technický stav domu a zejména pak za technický stav prostor, v nichž se má výstavba nových jednotek realizovat.
- 2.4. Stavebník prohlašuje ve smyslu ust. § 980 až § 986 OZ, že se seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí ohledně domu, pozemku a jednotek, že proti nim nevznáší žádné námitky, a dále prohlašuje, že se seznámil i faktickým stavem domu, zejména pak jeho společných prostor, jež budou výstavbou dle této Smlouvy dotčeny, a nemá k nim výhrad.
- 2.5. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s celým obsahem prohlášení vlastníka a stanov, je mu znám rozsah i obsah společných částí domu a jsou mu známa i pravidla správy domu a pozemku (včetně pravidel hospodaření a užívání společných částí domu). Stavebník bere na vědomí, že bylo registrováno v oddílu S, vložce 13400, rejstříku SVJ vedeného u Městského soudu v Praze Společenství vlastníků Vinohradská 1704/98 (dále jen „Společenství vlastníků“) jako subjekt určený k zajišťování správy domu a pozemku a bylo mu přiděleno IČ: 24224341.
- 2.6. Vlastníci souhlasí s tím, že jednání vyplývající z této Smlouvy za ně bude zajišťovat statutární orgán Společenství vlastníků, který bude oprávněn jednat o všech věcech vyplývajících z této Smlouvy.
- 2.7. Stavebník prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, že mu v uzavření této Smlouvy nebrání žádný zákaz uložený soudem, správními orgány a že uzavřením této Smlouvy neporušuje žádný svůj smluvní závazek. Dále prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy není v úpadku a že nemá žádné dluhy, v souvislosti s nimiž by mohlo být vedeno exekuční řízení na jeho majetek anebo pro které by mohla být nařízena exekuce na jeho majetek či jinak ohroženo splnění účelu této Smlouvy.
- 2.8. Stavebník prohlašuje a ujistuje vlastníka jednotek, že je schopen řádně splnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a že má dostatečné finanční zajištění, což doloží před zahájením výstavby a složí dohodnutou finanční jistotu. Stavebník se zavazuje zajistit, aby realizace jeho závazku převzatého Smlouvou byla vždy finančně a ekonomicky nezávislá na jeho dalších případných aktivitách.
- 2.9. Stavebník se zavazuje na svůj náklad provést před zahájením výstavby pasportizaci těch bytů a těch společných prostor domu, které by mohly být výstavbou dotčeny, sloužící pro řešení případných škod vzniklých z jeho činnosti.

Článek III.

Předmět a účel Smlouvy

- 3.1. Předmětem a účelem této Smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran při výstavbě (zřízení) dvou (2) nových jednotek v prostorách umístěných v 6. a 7. nadzemním podlaží domu, a to konkrétně ve společných prostorách označených v prohlášení vlastníka jako prádelna, půdní prostory (dále jen „půdní prostory“), a to formou půdní vestavby.
- 3.2. Součástí této Smlouvy je též úplatný převod spoluvlastnického podílu na pozemku a na společných částech domu z vlastníka jednotek na stavebníka.

Článek IV.

Výstavba nových bytů a její podmínky

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že stavebník zřídí (vybuduje) dvě (2) nové bytové jednotky (dále jen „Nové jednotky“) formou vestavby do stávajících půdních prostor umístěných v 6. a 7. nadzemním podlaží domu, a to takto:

Jednotka č. 1704/11 – je bytem o dispozici 5+kuchyňský kout s úplným příslušenstvím, který je umístěný v 6. a 7. NP a sestává z těchto místností

V 6. NP se nacházejí tyto místnosti: chodba, pokoj, pokoj, WC, koupelna, schodiště, pokoj, pokoj, šatna

V 7.NP se nacházejí tyto místnosti: pokoj, kuchyňský kout, úklidová místnost a spíž.

Podlahová plocha bytu podle nařízení vlády č. 366/2013 je 154,5m².

Podlahová plocha místností (užitná plocha) je **147,6 m²**

K bytu náleží terasa o podlahové ploše 15,3 m². Terasa je společnou částí budovy, která je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1704/11.

Jednotka č. 1704/12 – je bytem o dispozici 4+kuchyňský kout s úplným příslušenstvím, který je umístěný v 6. a 7. NP a sestává z těchto místností

V 6. NP se nacházejí tyto místnosti: chodba, schodiště, pokoj, pokoj, WC, koupelna, pokoj, šatna

V 7.NP se nacházejí tyto místnosti: pokoj, kuchyňský kout, úklidová místnost a spíž.

Podlahová plocha bytu podle nařízení vlády č. 366/2013 je 128,3 m².

Podlahová plocha místností (užitná plocha) je **119.9 m²**

K bytu náleží terasa o podlahové ploše 13,2 m². Terasa je společnou částí budovy, která je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1704/12.

Jednotka č- 1704/11 a 1704/12 je vybavena plynovým kotlem Vaillant24 kW, vnitřním bytovým schodištěm, radiátory Radik VK, sanitárními předměty.

K vlastnictví každé nové bytové jednotky patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od bytové rozvodnice, včetně ní a včetně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné bytové přičky, vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi a okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře NEXT a vnější okna.

- 4.2. Smluvní strany si potvrzují, že projektová dokumentace uvedená v odst. 1.5. je na základě jejich dohody závazným podkladem pro uzavření této Smlouvy a bude výchozím podkladem pro řízení o vydání stavebního povolení k realizaci výstavby dle této Smlouvy, a proto stavebník nesmí daniou projektovou dokumentaci v zásadních parametrech změnit bez předchozího písemného souhlasu vlastníka jednotek vyjma případu, že se bude jednat o nepatrnou odchylku při dodržení ujednání odst. 4.5.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že výstavbu Nových jednotek provede (realizuje) stavebník na svůj náklad a na své nebezpečí, a to svými silami, že vlastníkem Nových jednotek bude stavebník, a to k okamžiku, kdy Nové jednotky vzniknou ve smyslu § 1163 OZ. Nové jednotky je stavebník povinen vystavět v souladu s touto Smlouvou, budoucí smlouvou o výstavbě a při dodržení platných obecně závazných předpisů, platných českých technických norem (ČSN) a v souladu s pravomocným stavebním povolením pro výstavbu dle této Smlouvy.
- 4.4. Vlastník jednotek neodvolatelně souhlasí, aby v souladu s touto Smlouvou stavebník vystavěl (zřídil) Nové jednotky specifikované v odst. 4.1.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že výstavba nových jednotek se má za řádně provedenou i v případě, kdy odchylka od určení Nových jednotek bude jen nepatrná a vlastník jednotek ji mohl rozumně očekávat. Je však nepřipustné, aby celková výměra podlahových ploch všech Nových jednotek (v součtu), byla po jejich dokončení vyšší o více než 10%. Dále je nepřipustné, aby odchylka spočívala ve zvýšení počtu nadzemních podlaží domu a/nebo aby spočívala ve změně účelu užívání Nových jednotek, tj. aby namísto bytových jednotek vznikly jednotky nebytové.
- 4.6. Výstavba Nových jednotek se má za dokončenou okamžikem, kdy budou dokončeny veškeré stavební práce na výstavbě Nových jednotek, v rozsahu potřebném pro úspěšnou kolaudaci jednotek.

4.7 Popis všech jednotek po dokončení výstavby.

Bytová jednotka č. 1704/1 o velikosti 1+1, umístěná v 1. NP o celkové ploše s příslušenstvím 43,9 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíní 9,2

Kuchyně 13,3

Pokoj 19,2

koupelna + WC 2,2

Bytová jednotka č. 1704/2 o velikosti 1+1, umístěná ve 2. NP o celkové ploše s příslušenstvím 53,3 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 5,5

Komora 1,8

Kuchyně 14,3

Pokoj 23,8

Koupelna 2,7

WC 1,2

Bytová jednotka č. 1704/3 o velikosti 3+1, umístěná ve 2. NP o celkové ploše s příslušenstvím 110,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 17,6

Komora 3,8

Spíž 1,4

Kuchyně 14,1

Pokoj 19,7

Pokoj 23,3

Pokoj 26,0

Koupelna 3,6

WC 1,1

Bytová jednotka č. 1704/4 o velikosti 2+1, umístěná ve 3. NP o celkové ploše s příslušenstvím 82,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 14,1

Komora 1,2

Kuchyně 14,2

Pokoj 25,9

Pokoj 23,3

Koupelna 2,7

WC 1,2

Bytová jednotka č. 1704/5 o velikosti 2+1, umístěná ve 3. NP o celkové ploše s příslušenstvím 81,3 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 14,7

Komora 2,8

Spíž 1,5

Kuchyně 14,2

Pokoj 20,0

Pokoj 23,7

Koupelna 3,2

WC 1,2

Bytová jednotka č. 1704/6 o velikosti 2+1, umístěná ve 4. NP o celkové ploše s příslušenstvím 80,6 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 3,5

Komora 2,5

Kuchyně 14,2

Pokoj 24,2

Pokoj 26,2

Koupelna 3,9

WC 1,1

Bytová jednotka č. 1704/7 o velikosti 2+1, umístěná ve 4. NP o celkové ploše s příslušenstvím 81,8 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň 14,5

Komora 2,9

Komora 1,5

Kuchyně 14,4

Pokoj 24,0

Pokoj 20,0

Koupelna 3,2

WC 1,3

Bytová jednotka č. 1704/8 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 51,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	5,3
Komora	1,1
Kuchyně	14,2
Pokoj	26,1
Koupelna	2,8
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/9 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 69,4 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	12,4
Komora	2,5
Kuchyně	20,2
Pokoj	28,4
Koupelna+WC	5,9

Bytová jednotka č. 1704/10 o velikosti 1+1, umístěná v 5. NP o celkové ploše s příslušenstvím 45,0 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	9,3
Kuchyně	14,3
Pokoj	20,2
WC	1,2

Bytová jednotka č. 1704/11 o dispozici 5+kuchyňský kout s úplným příslušenstvím, který je umístěný v 6. a 7. NP a sestává z těchto místností

V 6. NP se nacházejí tyto místnosti: chodba, pokoj, pokoj, WC, koupelna, schodiště, pokoj, pokoj, šatna.

V 7.NP se nacházejí tyto místnosti: pokoj, kuchyňský kout, úklidová místnost a spíž.

Podlahová plocha bytu podle nařízení vlády č. 366/2013 je 154,5m².

Podlahová plocha místností (užitná plocha) je 147,6 m²

K bytu náleží terasa o podlahové ploše 15,3 m². Terasa je společnou částí budovy, která je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1704/11.

Bytová jednotka č. 1704/12 – je bytem o dispozici 4+kuchyňský kout s úplným příslušenstvím, který je umístěný v 6. a 7. NP a sestává z těchto místností

V 6. NP se nacházejí tyto místnosti: chodba, schodiště, pokoj, pokoj, WC, koupelna, pokoj, šatna

V 7.NP se nacházejí tyto místnosti: pokoj, kuchyňský kout, úklidová místnost a spíž.

Podlahová plocha bytu podle nařízení vlády č. 366/2013 je 128,3 m².

Podlahová plocha místností (užitná plocha) je 119,9 m²

K bytu náleží terasa o podlahové ploše 13,2 m². Terasa je společnou částí budovy, která je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 1704/12.

Ke každé bytové jednotce vyjma jednotky č. 1704/11 a 1704/12 náleží právo výhradního užívání jedné sklepní kóje umístěné v 1.PP.

Každá bytová jednotka je vybavena zdrojem topení a rozvody topení a topnými tělesy, zdrojem teplé vody, sporákem a sanitárními předměty v koupelně a na WC.

K vlastnictví každé bytové jednotky patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od bytové rozvodnice, včetně ní a včetně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné bytové přčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotky, vstupní dveře do jednotek, vyjma jednotek 1704/1 až 1704/10, u kterých je vlastnictvím pouze vnitřní strana vstupních dveří.

Nebytová jednotka č. 1704/101 - jiný nebytový prostor – dílna umístěná v 1. PP o celkové ploše 16,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Předsíň	2,8
Dílna	12,6
Sklad	1,3

Nebytové jednotka není vybavená.

Nebytová jednotka č. 1704/102 - jiný nebytový prostor – klubovna umístěná v 1. PP o celkové ploše 39,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Klubovna	18,2
Kancelář	11,0
Předsíň	6,1
Předsíň	2,7
WC	1,7

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo a míchací baterie.

Nebytová jednotka č. 1704/103 - jiný nebytový prostor – prodejna umístěná v 1. NP o celkové ploše 45,7 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Chodba	6,7
Kancelář	2,5
Prodejna	20,2
Kuchyňka	1,2
Dílna	13,9
WC	1,2

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo, míchací baterie, průtokový ohřívač, 2x topná tělesa WAW

Nebytová jednotka č. 1704/104 - jiný nebytový prostor – prodejna umístěná v 1. NP o celkové ploše 47,8 m² se skládá z těchto místností (podlahová plocha v metrech čtverečních)

Prodejna	34,6
Skład	9,7
WC	3,5

Vybavení jednotky tvoří WC mísa s nádrží, umyvadlo, míchací baterie, boiler, 3x topná tělesa přímotopy

K vlastnictví každé nebytové jednotky patří veškeré vnitřní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně koncových zařízení a uzavíracích ventilů (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, apod.) vnitřní rozvody elektroinstalace od hlavního jističe včetně a včetně koncových zařízení (vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken.

Článek V. Stavební práce

- 5.1 Vlastník jednotek souhlasí, aby stavebník na svůj náklad a na svou odpovědnost vystavěl v domě osobní výtah s kapacitou 400 kg, který bude veden po dvorní fasádě, strojovna výtahu bude umístěna v šachtě výtahu, stanice výtahu budou v každém mezipatře. Stavebník bere na vědomí, že výtah bude po jeho dokončení náležet do společných částí domu. Stavebník se pak výslovně zavazuje, že ze svého uhradí i podíl nákladů na výstavbu výtahu, který by byl jinak (nebyť této dohody smluvních stran) měl hradit vlastník jednotek. Stavebník se zavazuje přizvat vlastníka jednotek k výběru typu výtahu a jeho výběr respektovat. Stavebník je oprávněn výběr výtahu vlastníků odmítnout v případě, že stavba takového výtahu bude technologicky a stavebně vyloučená nebo náklady na stavbu výtahu překročí částku 1.926.000,-Kč.
- 5.2 Stavebník je povinen dále na svůj náklad a na své nebezpečí provést stavební práce a opravy ve společných částech domu, které jsou specifikovány v příloze č. 3 – nepeněžité plnění.
- 5.3 Vlastník jednotek neodvolatelně souhlasí, aby stavebník pro potřeby výstavby Nových jednotek provedl v souladu s touto Smlouvou výstavbu výtahu a stavební práce specifikované v příloze č. 3.
- 5.4 Výstavba výtahu se má za dokončenou dnem, kdy bude dokončena výstavba a montáž výtahu v rozsahu potřebném pro úspěšnou kolaudaci výtahu, a výtah bude schopen bezpečného provozu z hlediska příslušných platných technických norem.

Článek VI. Vymezení společných částí Nemovité věci před a po realizaci výstavby

- 6.1. Společnými částmi domu jsou ke dni uzavření této Smlouvy podle prohlášení vlastníka uvedeného v odst. 1.1. zejména :
 - základy včetně izolací
 - hlavní svíslé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce, umístěné ve společných částech budovy
 - obvodový plášť včetně zábradlí
 - střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komunová tělesa včetně příslušných součástí, bleskosvod, výlez na střechu
 - hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
 - rozvody vody včetně hlavních měřičů spotřeby vody, domovní rozvody kanalizace,

rozvody plynu včetně domovního plynoměru, domovní rozvody silnoproudé elektroinstalace včetně hlavních domovních a patrových rozvaděčů, slaboproudé domovní rozvody, tj. STA, telefonní rozvody, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla, a to v rozsahu hlavních venkovních a hlavních domovních rozvodů včetně jejich příslušenství, mimo koncová zařízení, umístěná v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách

- vchody, zádveří, chodby, haly, schodiště, další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, apod.
- okna, uveře přímo přístupné ze společných prostor
- půdní prostory
- venkovní úpravy jako příslušenství domu
- provozu a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor, situovaných v 1.PP domu, kterými jsou sklepní kóje
- provozu a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor, situovaných v 6.NP domu, kterými jsou prádelna, půda

6.2. Po realizaci výstavby dle této Smlouvy budou společnými částmi domu, které jsou společné všem vlastníkům, tyto části:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Budovy, obvodové stěny Budovy,
- b) střecha, včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, střešní krytina
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) schody, vcnody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna), povrchy, zábradlí, mechanismy ovládání vrat
- e) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, s výjimkou povrchových úprav
- f) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí
- g) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- h) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- i) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- j) rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- k) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- l) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- m) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- n) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
- o) výtahová šachta, strojovna výtahu, kabina výtahu
- p) jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
- r) sklepní prostory, které nejsou vymezeny jako kóje

Společnými částmi domu, které jsou přenechány k výlučnému užívání vlastníku jednotky tak, jak je uvedeno u každé jednotky, jsou

- a) terasy a dveře z teras přístupné z jednotek,
- b) balkóny a dveře z balkónů přístupné z jednotek
- c) sklepní kóje

- 6.3. Výtah budou oprávněni užívat vlastníci jednotek umístěných v domě od 2.NP a pouze vlastníci těchto jednotek budou povinni se podílet na nákladech spojených se správou výtahu, tzn. na nákladech spojených s opravami a údržbou výtahu, jakož i na nákladech spojených s provozem výtahu.
- 6.4. Podíly na společných částech domu a pozemku jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.

Článek VII. Určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku po realizaci výstavby

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek včetně stavebníka na společných částech domu a pozemku se pro jednotlivé jednotky (Jednotky a Nové jednotky) v souladu s §1161 OZ stanoví poměrem velikosti podlahové plochy místnosti bytu k celkové podlahové ploše všech místností všech bytů v domě, a to následovně:

Článek VIII. Podmínky realizace výstavby Práva a povinnosti smluvní stran při realizaci výstavby

Povinnosti stavebníka

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že celková úplata za vypořádání spoluvlastnických podílů na společných částech domu a spoluvlastnických podílů na pozemcích převáděných dle článku XI. odst. 11.1. této Smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta ve výši 9.292.600,-Kč (slovy: devět milionů dvě stě devadesát dva tisíc šest set korun českých) a odpovídá hodnotě nepeněžitého plnění specifikovaného v příloze č. 3 této Smlouvy. Dohodnutá úplata bude zaplacena dokončením prací specifikovaných v příloze č. 3 k této Smlouvě. Z částky 9.292.600,-Kč náleží každému vlastníkovi jednotky částka odpovídající poměru jeho spoluvlastnického podílu na společných částech budovy k součtu všech spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
- 8.2. Stavebník nese veškeré náklady a nebezpečí spojené s výstavbou Nových jednotek a s provedením prací specifikovaných v příloze č. 3 k této Smlouvě.
- 8.3. Stavebník je povinen provést svým vlastním nákladem vyklizení půdního prostoru tak, aby stavba Nových jednotek mohla být zahájena, provést svým vlastním nákladem kontrolu stavu krovu a trámů umístěných v podlaží půdního prostoru, včetně mykologického průzkumu, který se zavazuje objednat u Ing. Jana Konopníka a zavazuje se provést taková opatření, která vyplývají ze závěrů mykologického posudku.

- 8.4. Stavebník je povinen do půdních prostor domu materiál dopravovat vnější částí domu stavebním výtahem, plošinou nebo jeřábem (vyjma dlouhých prvků). Vnitřní schodiště domu je stavebník oprávněn užívat pouze k pohybu osob pracujících na stavbě, pro účely výstavby výtahu ve společných prostorech domu, k přesunu dlouhých prvků (např. trámů) do půdních prostor a zcela výjimečně k dopravě i jiného materiálu do půdních prostor, to však pouze s předchozím souhlasem vlastníka jednotek.
- 8.5. Stavebník je povinen dbát na to, aby užívání stávajících jednotek a společných prostor domu bylo co nejméně stavební činností rušeno, nebylo podstatně omezováno poskytování služeb spojených s užíváním bytů a byla udržována čistota v domě. Ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a v době od 19,00 hodin do 08,00 hodin nesmějí být v domě prováděny takové práce, které by rušily klid uživatelů bytů resp. domu. Pouze v případě odvrácení bezprostředně hrozící škody lze práce provádět v nutném rozsahu kdykoliv.
- 8.6. V průběhu výstavby je stavebník povinen v případě znečištění společných prostor domu zajistit úklid společných prostor domu. Stavebník je povinen svým vlastním nákladem likvidovat veškerou suť a jiné odpady a zakazuje se mu, aby suť a jiný odpad, jakož i stavební materiál odkládal ve společných prostorech domu, vyjma místa k tomu určenému, pokud takové místo bude stranami určeno. Do 10ti dnů po skončení veškerých stavebních prací potřebných pro realizaci výstavby dle této Smlouvy je stavebník povinen zajistit generální úklid společných prostor domu zahrnující zejména mytí schodů, zábradlí, balkonů, dveří, chodeb, úklid dvora a vyklizení zařízení staveniště.
- 8.7. Stavebník musí být po celou dobu realizace výstavby pojištěn pro případ odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám při provádění výstavby dle této Smlouvy na pojistnou částku nejméně 10.000.000,- Kč (slovy deset milionů korun českých) a v případě, že pověří třetí osobu (subdodavatele), aby pro něj část prací dle této Smlouvy realizovala, je povinen zajistit, aby tato jím pověřená osoba měla uzavřenu pojistnou smlouvu alespoň na výši uvedený pojistný limit.
- 8.8. Stavebník zajistí, aby v běžné pracovní době byl v místě realizace výstavby přítomen odpovědný pracovník (stavbyvedoucí) anebo aby byl v uvedené době k zastížení přinejmenším telefonicky (kontakt na stavbyvedoucího bude ve stavebním deníku). Po dobu dlouhodobější nepřítomnosti stavbyvedoucího (např. dovolená, nemoc, apod.) bude ve stavebním deníku uveden kontakt na osobu jej zastupující, která bude dostupná v době uvedené v předchozí větě. Stavebník zajistí, aby minimálně při kontrolních dnech dohled nad stavbou měla osoba s autorizací.
- 8.9. Stavebník je povinen zajistit, aby případné odkrytí střechy v místech, kde to bude při výstavbě Nových jednotek nutné, bylo provedeno mimo dobu nepříznivého počasí. Dům resp. odkrytá část střechy pak musí být provizorně zakryta po celou dobu odkrytí tak, aby nedošlo k poškození domu či jednotek. Stavebník se zavazuje provést zakrytí střechy tak, aby bylo zabráněno zatečení vody z důvodů klimatických. Pokud dojde v souvislosti s odkrytím střechy k jakémukoli poškození jednotek či společných částí, je stavebník povinen uvést dům, případně poškozený byt/y do původního stavu.
- 8.10. Za legalitu stavby dle této Smlouvy odpovídá výhradně stavebník. Stavebník je proto povinen na své náklady a na své nebezpečí zajistit veškerá pro výstavbu potřebná vyjádření, posudky, povolení a souhlasy včetně stavebního povolení, jakož i veškeré revizní zprávy elektro, plynu, hromosvodu a další doklady vyžadované obecně závaznými předpisy popřípadě stavebním úřadem.
- 8.11. Vlastník jednotek umožní stavebníkovi napojení na pátevní rozvody vody a elektřiny. Stavebník před zahájením výstavby namontuje v domě na své náklady elektroměr pro stavbu a za účelem odběru vody pro stavbu zřídí samostatné odměrné místo, na kterém bude napojen podružný vodoměr.
- 8.12. Vlastník jednotek je oprávněn provádět průběžné kontroly výstavby v termínech sjednaných kontrolních dnů za účelem ověření, zda stavebník a/nebo jím pověřené třetí osoby (zhotovitelé stavby) plní své povinnosti dle této Smlouvy řádně, a to až do doby, kdy budou jednotky uzavřeny obvodovými stěnami a výplněmi stavebních otvorů a bude dokončeno zhotovení technologií v bytech a společných částech domu, které jsou společnými technologiemi. Poté je vlastník jednotek oprávněn provádět na vyžádání občasně kontroly v případě podezření, že stavba uvnitř

jednotek není prováděná podle stavebního povolení nebo v případě, že je stavbou dotčena pohoda bydlení v domě. Dále je oprávněn žádat od stavebníka vysvětlení, popřípadě přijetí opatření k odstranění vzniklých nedostatků. Stavebník je povinen vlastníkovvi jednotek bez zbytečného odkladu poskytnout potřebná vysvětlení popř. přijmout veškerá nutná opatření, aby vytykané nedostatky byly bez zbytečného prodlení odstraněny.

- 8.13. Stavebník je povinen zajistit, aby po celou dobu realizace výstavby dle této Smlouvy byl veden stavební deník v souladu se stavebním zákonem, do kterého budou zapisovány všechny okolnosti z hlediska výstavby důležité. Stavební deník musí být přístupný vlastníkovvi jednotek (jakož i jím pověřenému zástupci) kdykoliv v běžné pracovní době stavby. Vlastník jednotek (jakož i jím pověřený zástupce) je oprávněn nejen nahlížet do stavebního deníku, ale je oprávněn i zapsat do stavebního deníku zjištěná porušení povinností ze strany stavebníka či jím realizací výstavby pověřené osoby, a stavebník je povinen mu to umožnit. K zápisu do stavebního deníku, učiněným jednou smluvní stranou, je druhá smluvní strana povinná se vyjádřit zpravidla do 5 pracovních dnů. Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za znění této Smlouvy.
- 8.14. Stavebník je povinen provádět výstavbu sám v rozsahu svého předmětu podnikání dle odst. 2.1. anebo prostřednictvím osoby (zhotovitele), která má podnikatelské oprávnění pro provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Stavebník odpovídá za kvalitu prováděných prací jím vybraného zhotovitele, a bere na sebe povinnost zajistit, aby všechny stavební a jiné odborné práce dle této Smlouvy byly provedeny v obvyklé jakosti, při dodržení českých platných technických norem (ČSN), bezpečnostních předpisů a obecně závazných předpisů. Pokud porušením uvedených norem či předpisů vznikne vlastníkovvi jednotek jakákoliv škoda, stavebník se zavazuje vzniklou škodu nahradit resp. odstranit i v případě, že byla způsobena jeho zhotovitelem.
- 8.15. Stavebník je povinen zajistit svým nákladem řešení odvodu dešťové vody do kanalizace, okapy a klempířské prvky a nést náklady na případné záборы a zajistit si vlastním nákladem potřebné souhlasy dotčených orgánů a osob, aby napojení odvodu dešťové vody do kanalizace mohlo být provedeno.
- 8.16. Stavebník je povinen zajistit, aby po dokončení zásahů ve společných prostorách domu a v bytech byly tyto prostory uvedeny do stavu, v němž se nacházely před zahájením prací, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak. V případě poškození obkladů či dlažeb v bytech není do následných oprav zahrnuta cena obkladů nad částku 400,-Kč/m² (rozdíl si hradí vlastníci jednotlivých bytů sami).
- 8.17. Stavebník je oprávněn skladovat stavební materiál na dvoře. Stavebník nese odpovědnost za takto uskladněný materiál.
- 8.18. Stavebník se zavazuje, že stavební konstrukce, které tvoří společné části domu, nezakryje dříve než po kontrole vlastníka jednotek. Stavebník se zavazuje vyzvat vlastníka jednotek ke kontrole minimálně tři dny předem a je oprávněn konstrukce zakrýt, pokud se kontroly nikdo nezúčastní. Výzvu ke kontrole je stavebník povinen zaslat vlastníkovvi jednotek na určenou adresu též elektronicky, a to na adresu Křofací1@seznam.cz.
- 8.19. Přílohou této Smlouvy je výzva k podání nabídky, ze které vyplývají požadavky vlastníka jednotek na rozsah oprav a stavebních prací a podmínky provádění výstavby.
- 8.20. Stavebník je povinen před kolaudací Nových jednotek řádně dokončit a protokolárně předat vlastníkovvi jednotek opravy a stavební práce, které jsou specifikovány v příloze č. 3 této Smlouvy (včetně předání a kolaudace výtahu).
- 8.21. Stavebník potvrzuje, že přebírá plně zodpovědnost za dodržování zásad BOZP. Potvrzuje, že zaváže zhotovitele stavby, aby
- pracovníci, kteří se budou pohybovat v prostorách stavby za účelem výkonu sjednané práce, byli řádně seznámeni s právními a ostatními předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, s předvídatelnými riziky své práce a zároveň s přijatými opatřeními na ochranu před působením rizik a jsou vybaveni odpovídajícími osobními ochrannými pracovními prostředky

- dle charakteru jejich práce,
- zaměstnanci zhotovitele byli seznámeni s místními podmínkami a zásadami bezpečné práce a požární ochrany a zhotovitel o tom předal stavebníkovi prohlášení, pracovníci, kteří budou vykonávat sjednanou pracovní činnost, měli oprávnění k provozování činnosti pro provádění uvečených prací a jsou dle lékařského vyšetření zdravotně způsobilí pro zadaný výkon práce a znali zásady poskytnutí první pomoci.

Povinnosti vlastníka jednotek

- 8.22. Vlastník jednotek je povinen protokolárně předat stavebníkovi společné prostory v domě, kde se má výstavba realizovat a klíče od takových prostor a od domu, a to do 5ti pracovních dnů po podpisu této Smlouvy. Výstavba dle této Smlouvy nesmí být zahájena dříve, než bude vydáno stavební povolení na stavbu a toto stavební povolení nabyde právní moci. Výstavba se považuje za zahájenou dnem, který bude uvedený ve stavebním deníku.
- 8.23. Vlastník jednotek je povinen poskytnout stavebníkovi potřebnou součinnost spočívající v umožnění vstupu do domu a užívání společných prostor domu v nutném rozsahu, dále v umožnění instalace a užívání stavebního výtahu, umožnění napojení na stávající rozvody a sítě v domě, a případně další dle dohody. Dále je vlastník jednotek povinen umožnit stavebníkovi vstup do dvora domu a skladování materiálu pro výstavbu dle této Smlouvy ve dvoře domu bez nároku na úplatu.
- 8.24. Vlastník jednotek je povinen poskytnout stavebníkovi potřebnou součinnost nutnou pro získání stavebního povolení pro výstavbu dle této Smlouvy, ke kolaudaci Nových jednotek, výtahu, případně dalších stavebních úprav předvídaných touto Smlouvou, tedy zejména předat stavebníkovi písemná zmocnění pro jednání s příslušnými úřady v souvislosti se získáním stavebního povolení, předat stavebníkovi doklady potřebné k přípravě a provádění stavby a zdržet se jednání, v jehož důsledku by mohlo být ztíženo či zmařeno splnění této Smlouvy (zejména nepodávat bezdůvodně opravné prostředky do rozhodnutí o vydání stavebního povolení, přebírat doručované zásilky, apod.). Vlastník jednotek se dále zavazuje poskytnout stavebníkovi součinnost nutnou pro zápis Nových jednotek případně rozestavěných Nových jednotek do katastru nemovitostí a případně i převodu spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku do katastru nemovitostí, pokud se skutečná podlahová plocha některé Nové jednotky, po jejím dokončení bude lišit od podlahové plochy určené pro danou jednotku touto Smlouvou.
- 8.25. Vlastník jednotek je oprávněn přesvědčit se o tom, zda při provádění stavebních prací dodržuje stavebník povinnosti vyplývající pro něj z této Smlouvy, stavebního povolení či obecně závazných předpisů a žádat stavebníka o potřebná vysvětlení popřípadě o přijetí opatření k nápravě vzniklých nedostatků či o zjednání nápravy.
- 8.26. Vlastník jednotek není povinen se podílet na nákladech spojených se získáním podkladů pro stavební povolení a nákladů na vydání stavebního povolení, nákladů na zápis změn v katastru nemovitostí, nákladů na záborů veřejných prostranství či jakýchkoli dalších nákladů, které se mohou vyskytnout a souvisí s výstavbou Nových jednotek a/nebo souvisejících stavebních prací.

Kontrola

- 8.27. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna svolat tzv. kontrolní den, kterého se za vlastníka jednotek může zúčastnit jím pověřená osoba vykonávající technický dozor stavby či jiná písemně k tomu pověřená osoba. Stavebníka je oprávněn zastoupit stavbyvedoucí, jiná písemně k tomu pověřená osoba nebo člen statutárního orgánu. Tím nejsou nijak dotčeny pravidelné termíny konání kontrolních dnů.
- 8.28. Výzva kterékoliv ze smluvních stran ke konání kontrolního dne se provádí zápisem do stavebního deníku, přičemž zápis musí být proveden nejméně 5 pracovních dnů před navrhovaným termínem kontrolního dne a pokud bude kontrolní den svolávat stavebník, je povinen výzvu ke konání kontrolního dne zaslat též elektronicky. Zápisy z kontrolního dne zajišťuje stavebník, a to zápisem do stavebního deníku.

Záruka za jakost

- 8.29. Stavebník poskytuje vlastníkovi jednotek záruku za jakost prací a dodávek prováděných v/na společných částech Nemovité věci na základě této Smlouvy, a to bez ohledu na to, zda byly provedeny stavebníkem či jím pověřenou osobou (zhotovitelem), a to takto :
- záruka u stavebních prací a prací spojených se střešní krytinou či do střešní krytiny zasahujícími v délce poskytovaných dodavatelů, vždy však v délce minimálně 60 měsíců;
 - záruka na výtah v délce poskytované výrobcem a dodavatelem výtahu;
 - záruka v délce 36ti měsíců u prací, materiálů a dodávek ostatních;
 - záruka na okna v délce 60 měsíců.
- 8.30. Záruční doba počne běžet dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Nové jednotky.

Článek IX. Škody a jejich odstranění

- 9.1. Pro posouzení případných nároků na náhradu škody, jež by mohly při realizaci výstavby na jednotkách anebo domě vzniknout, se vlastník jednotek zavazuje umožnit stavebníkovi jednorázové vstoup do těch bytů a těch společných prostor domu, které by mohly být výstavbou dotčeny, a to před započítáním stavebních prací. Stavebník je povinen s předstihem alespoň 5 pracovních dnů informovat vlastníka jednotek o plánované prohlídce bytů. Fotodokumentace daného bytu, a to v rozsahu nutném pro účely posouzení případných nároků na náhradu škody, může být stavebníkem pořízena jen se souhlasem vlastníka a/nebo nájemce daného bytu.
- 9.2. Dojde-li v příčinné souvislosti s prováděním prací dle této Smlouvy ke škodě na některém bytě v domě, je stavebník povinen poškozený byt uvést na svůj náklad do předešlého stavu. Sjednává se, že vznik škody na bytu je vlastník jednotek povinen oznámit stavebníkovi bez zbytečného odkladu poté, co škodu zjistil, a to písemným oznámením, v němž škodu specifikuje (dále jen „oznámení“). Stavebník je povinen zahájit práce vedoucí k odstraňování škody nejpozději do 7 dnů od doručení oznámení (bude-li to technicky a technologicky možné), a je povinen postupovat tak, aby škoda byla zcela odstraněna ve sjednaném termínu, jinak do 30ti dnů od doručení oznámení. Stavebník je povinen informovat vlastníka jednotky, případně i nájemce poškozeného bytu o potřebě vstupu do poškozeného bytu s předstihem alespoň 5 pracovních dnů.
- 9.3. V případě, že stavebník neuvede poškozený byt do předešlého, bezvadného stavu dle odst. 9.2., v přiměřené lhůtě s přihlédnutím k technologickému postupu použitému pro odstranění vady ačkoliv mu vlastník jednotky (případně i nájemce) poškozeného bytu poskytl nutnou součinnost, je vlastník jednotky oprávněn škodu v poškozeném bytě odstranit či zajistit její odstranění sám a požadovat od stavebníka náhradu všech nákladů, které na odstranění škody účelně a prokazatelně vynaložil.
- 9.4. Dojde-li v příčinné souvislosti s výstavbou dle této Smlouvy ke škodě na společných částech domu, je stavebník povinen vzniklá poškození na svůj náklad odstranit. Ustanovení odst. 9.1. až k 9.3. se použijí obdobně.
- 9.5. Dojde-li v souvislosti s prováděním prací podle této Smlouvy k havárii, je stavebník povinen nastoupit k jejímu odstranění okamžitě. Pokud stavebník je v prodlení s nástupem na odstranění havárie, je vlastník jednotek oprávněn havárii odstranit na náklad stavebníka. Jedná se zejména o zatékání dešťové vody, či závady na rozvodech vody, kanalizace, plynu a elektřiny.

Článek X. Termíny plnění

- 10.1. Stavebník je povinen nejpozději do 3 (tří) měsíců po uzavření této Smlouvy podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba dle této Smlouvy (dále jen „stavební povolení“). V této souvislosti stavebník prohlašuje, že má zajištěny veškeré podstatné podklady, které jsou povinnou přílohou žádosti o vydání potřebného stavebního povolení, a nejsou mu známy žádné skutečnosti, pro které by nebylo možno ve sjednané lhůtě o vydání stavebního povolení žádat.

- 10.2. Stavebník je povinen nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne právní moci stavebního povolení zahájit výstavbu dle této Smlouvy.
- 10.3. Stavebník je povinen Nové jednotky prostorově uzavřít střechou a obvodovými stěnami, v souladu s projektovou dokumentací, do 4 (čtyř) měsíců ode dne zahájení výstavby.
- 10.4. Stavebník je povinen podat v součinnosti s vlastníky návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy a tedy i na zápis rozestavěných Nových jednotek do katastru nemovitostí, do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy budou Nové jednotky uzavřeny obvodovými stěnami.
- 10.5. Stavebník je povinen dokončit výstavbu výtahu (odst. 5.4.) do 5 (pět) měsíců od zahájení výstavby výtahu (odst. 8.4.) a dále je povinen ve stejné lhůtě předat vlastníkovi jednotek doklad prokazující, že výtah je způsobilý bezpečného provozu.
- 10.6. Stavebník je povinen výstavbu Nových jednotek dokončit (odst. 4.6.) a podat u příslušného stavebního úřadu řádně doloženou žádost o vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Nových jednotek a výtahu do 12 měsíců od zahájení výstavby nejpozději však do 15 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení.
- 10.7. V případě zásahu tzv. vyšší moci se v tomto článku sjednané termíny plnění prodlužují o dobu trvání vyšší moci za předpokladu, že strana, které událost spočívající ve vyšší moci brání v plnění povinností dle této Smlouvy, informuje druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 pracovních dnů, o vzniku této skutečnosti (pokud taková skutečnost není všeobecně známa). Za vyšší moc se považuje mimořádná nepředvídatelná a neodvratitelná překážka, vzniklá nezávisle na vůli smluvních účastníků (např. válka, mobilizace, povstání, živelná pohroma, přírodní katastrofa, apod.).
- 10.8. Sjednané termíny se prodlužují o dobu, po kterou vlastník jednotek prokazatelně porušil některou svou povinnost uvedenou v této Smlouvě a pouze toto jeho porušení mělo za následek prodloužení termínu zahájení či termínu dokončení výstavby či její části (např. odmítne-li bezdůvodně podepsat potřebné doklady k žádosti o vydání stavebního povolení či jeho změně a/nebo k vydání kolaudačního souhlasu, brání li stavebníkovi ve stupu do prostor domu, apod.). Sjednává se, že je stavebník povinen vlastníka jednotek písemně upozornit na případné porušení jeho povinností a s tím spojenými možnými důsledky spočívajícími v prodloužení sjednaných termínů, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však dn 10ti pracovních dnů po té, co porušení takové povinnosti zjistil či zjistit měl a mohl, jinak se ujednání vety předchozí neuplatní.

Článek XI.

Převod spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci

Úplata za převod a její splatnost

- 11.1. Vlastník jednotek úplatně převádí stavebníkovi spoluvlastnický podíl celkem o velikosti id. 2675/11176 na společných částech domu a pozemku tak, aby po dokončení stavby měl každý vlastník jednotky spoluvlastnický podíl, který je dále uvedený :

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Stavebník převáděný spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 2675/11176 do svého vlastnictví nabývá a zavazuje se vlastníku jednotek za výše uvedený spoluvlastnický podíl zaplatit částku ve výši 9.292.600,-Kč (slovy: devět milionů dvě stě devadesát dva tisíc šest set korun českých) formou hodnoty nepeněžního plnění specifikovaného v příloze č. 3 této Smlouvy. Každému vlastníkovi náleží z částky 9.292.600,-Kč podíl, který se vypočte poměrem jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu k součtu všech spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

- 11.2. Vlastnické právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku nabývá stavebník vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.
- 11.3. V souladu se zákonným opatřením senátu č. 304/2013 Sb., o dani z nabytí nemovité věci uhradí daň z nabytí nemovitých věcí, a to převáděných spoluvlastnických podílů na Nemovité věci, Stavebník.

Článek XII. Finanční jistota Přejímací řízení

- 12.1. Stavebník se zavazuje, že před zahájením výstavby doloží vlastníkovi jednotek, že má dostatečné finanční prostředky na zhotovení výstavby a oprav dle této Smlouvy. Současně se stavebník zavazuje složit jako záruku provedení oprav v domě a instalaci prvků do společných částí domu uvedených v příloze č. 3 k této Smlouvě finanční jistotu ve výši 1.000.000,-Kč /slovy: jeden milion korun českých/, a to nejpozději ke dni převzetí staveniště do úschovy advokáta, na kterém se účastníci dohodnou na úschovní účet, který bude zřízen k tomuto účelu (dále jen „jistota“). Složená jistota ve výši 1.000.000,- Kč je určena jako pevná.
- 12.2. Část složené jistoty ve výši 500.000,-Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) bude z úschovy vyplacena stavebníkovi, a to do 5ti pracovních dnů po té, co bude advokátovi předložen přejímací protokol (odst. 12.9.1.), ve kterém bude dle pravidel dále sjednaných potvrzeno, že dílčí část výstavby spočívající v prostorovém uzavření nových bytů v Nových jednotkách střechou a obvodovými stěnami, byla řádně dokončena nebo mu bude předložený zápis ve stavebním deníku, z něhož bude vyplývat, že je dokončena střecha a osazeny výplně stavebních otvorů (zápis ve stavebním deníku lze použít pouze za podmínek uvedených v odst. 12.9.2.).
- 12.3. Zbývající část jistoty ve výši 500.000,-Kč, případně její zbývající část (slovy: pět set tisíc korun českých) bude z úschovy vyplacena stavebníkovi, a to do 5ti pracovních dnů po té, co bude advokátovi předložen přejímací protokol (odst. 12.9.1.), ve kterém bude dle pravidel dále sjednaných potvrzeno, že dílčí část výstavby spočívající v opravách a instalacích dle přílohy č. 3. této Smlouvy, provedených v souladu s ustanovením čl. VIII., byla řádně dokončena a byl vydán kolaudační souhlas pro společné části (bude-li vydáván) a kolaudační souhlas Nových jednotek. Přejímací protokol předkládaný dle předchozí věty za účelem výplaty zbývající části jistoty lze nahradit (pouze za podmínek uvedených v odst. 12.9.2.) kolaudačním rozhodnutím a zápisem ve stavebním deníku, který bude odpovídat ujednáním této Smlouvy.
- 12.4. Složená jistota nesmí být použita k jinému účelu než k účelu uvedenému v této Smlouvě, protože se jedná o finanční prostředky ve vlastnictví stavebníka. Vlastník jednotek, příp. jeho zástupce, dá souhlas k uvolnění jistoty, pokud budou předmětné práce a instalace dokončeny bez vad a nedodělků a bude vydán kolaudační souhlas pro společné části (tam, kde bude vydáván), a to nejpozději do pěti pracovních dní ode dne, kdy splnění těchto podmínek bude vlastníkovi jednotek písemně prokázáno stavebníkem. Souhlas s vrácením jistoty či její zbývající částí nebude bez závažných důvodů odepírán.

- 12.5. Uschovatel je oprávněn finanční jistotu nebo její část vyplatit vlastníkovvi jednotek pouze za situace, kdy na ni vznikne vlastníkovvi jednotek nárok z důvodu odstoupení od Smlouvy v souladu s čl. XIV., odst. 14.6. nebo odst. 14.7. této Smlouvy a/nebo kdy na ni vznikne nárok k úhradě smluvních pokut, k úhradě pokut, které budou vlastníkovvi jednotek v důsledku jednání Stavebníka uloženy třetími osobami, zejména správními orgány, a k úhradě náhrady škody, pokud nebudou uhrazeny ve lhůtě splatnosti stavebníkem. Odstoupení od Smlouvy, případně nárok na proplacení smluvních pokut je vlastník jednotek povinen uschovateli písemně prokázat.
- 12.6. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy plynoucí z této Smlouvy budou vypořádány pokud budou řádně a včas provedeny, předány a zkolaudovány práce dle ust. čl. VIII. odst. 8.20. a přílohy č. 3 včetně odstraněných vad a nedodělků, budou zkolaudovány Nové jednotky a bude vypořádána jistota.
- 12.7. Stavebník podpisem této Smlouvy prohlašuje, že není ve stavu platební neschopnosti ani předlužení a že mu není známo, že by byl kterýmkoliv subjektem podán insolvenční návrh vůči stavebníkovvi. Stavebník dále prohlašuje, že mu není známo, že by vůči němu probíhalo soudní, správní či jiné řízení, jež by mohlo vést k jakémukoliv ohrožení splnění této Smlouvy. Stavebník je povinen bezodkladně informovat vlastníka jednotek v případě, že by vůči němu bylo zahájeno některé z výše uvedených řízení.
- 12.8. Náklady úschovy jistoty u advokáta hradí stavebník.
- 12.9. Smluvní strany tímto sjednávají následující podmínky, za nichž budou předávány dílčí části výstavby po jejich dokončení (dále jen „**přejímací řízení**“):
- 12.9.1. Vlastník jednotek je povinen dostavit se k výzvě stavebníka k přejímacímu řízení, jež musí být avizováno ve stavebním deníku alespoň 5 pracovních dnů předem, k sepisu Přejímacího protokolu, k němuž je vázána odpovídající výše složené jistoty (odst. 12.2. – 12.4.). Výzva k sepisu Přejímacího protokolu musí být ve stejné lhůtě odeslána vlastníkovvi jednotek elektronicky. Vlastník jednotek není oprávněn odmítnout potvrdit dokončení příslušné části výstavby, pokud stavební práce resp. jejich výsledek vykazuje jen ojedinělé anebo drobné vady popř. nedodělky, které jednotlivě a ani ve svém souhrnu nebrání funkčnímu užívání výtahu resp. domu resp. jeho společných prostor. Vlastník jednotek je však oprávněn odmítnout odsouhlasit dokončení příslušné části výstavby, jestliže se zde vyskytuje velké množství drobných vad popř. nedodělků, jejichž odstraňováním by byli omezováni nájemci či uživatelé bytů v domě. Tyto vady popř. nedodělky je povinen vlastník jednotek (popřipadě osoba vykonávající z jeho pověření kontrolu stavby) dostatečně specifikovat zápisem ve stavebním deníku.
- 12.9.2. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že se vlastník jednotek k výzvě stavebníka, jež byla včas zapsána do stavebního deníku i odeslána elektronicky, nedostaví k sepisu předávacího protokolu či se odmítne dostavit či odmítne objektivně bezdůvodně potvrdit dokončení příslušné části výstavby, ke které se jistota (její část) dle odst. 12.2. – 12.4. váže, a to ačkoliv byla tato část výstavby dokončena, provede o tom stavebník záznam do stavebního deníku a odsouhlasení dokončení dané části výstavby potvrdí ve stavebním deníku osoba vykonávající pro stavebníka technický dozor stavby; takto pořízený Předávací protokol, podepsaný jen stavebníkem a osobou vykonávající technický dozor stavby, má pro účely uvolnění složené jistoty resp. její odpovídající části z úschovy advokáta stejné účinky, jako by bylo dokončení příslušné dílčí části výstavby potvrzeno podpisem vlastníka jednotek.

Článek XIII.

Pravidla správy Domu a pozemku a pravidla hospodaření

- 13.1 Práva a povinnosti vlastníků se řídí stanovami společenství a občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.

Článek XIV.

Smluvní pokuty a odstoupení od Smlouvy

- 14.1. Pokud stavebník nedoručí řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu ani do 3 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, je stavebník povinen zaplatit vlastníkově jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč a vlastník jednotek je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.2. Pokud se stavebníkovi z důvodů, které nezavinil či za které neodpovídá ani stavebník a ani vlastník jednotek, nepodaří do 36 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy zajistit vydání stavebního povolení na výstavbu dle této Smlouvy, a to ačkoliv včas podal řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení, jsou stavebník i vlastník jednotek oprávněni od této Smlouvy odstoupit. V takovém případě si stavebník veškeré náklady jím vynaložené v souvislosti s touto Smlouvou a přípravou realizace výstavby hradí ze svého. Vlastník jednotek v takovém případě nemá nárok požadovat od stavebníka jakoukoliv náhradu či jiné plnění (peněžité či věcné).
- 14.3. Pokud se stavebníkovi z důvodů, které zavinil či za které stavebník odpovídá, nepodaří zajistit do 36 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy vydání stavebního povolení na výstavbu dle této Smlouvy, je vlastník jednotek oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat od stavebníka zaplacení smluvní pokuty ve výši 150.000,- Kč, nikoliv však náhradu škody. Prokáže-li však stavebník, že včas podal řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení, ve stavebním řízení řádně pokračoval a prodlení s vydáním stavebního povolení vzniklo v důsledku nečinnosti či prodlení orgánu státní správy ve stavebním řízení, má se za to, že stavební povolení nebylo vydáno z důvodů, které stavebník nezavinil a za něž není odpovědný.
- 14.4. Pokud se stavebníkovi z důvodů, které zavinil či za které odpovídá vlastník jednotek, nepodaří zajistit do 36 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy vydání stavebního povolení na výstavbu dle této Smlouvy, je vlastník jednotek povinen zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč, nikoliv však náhradu škody. Nedojde-li k odstranění tohoto závadného stavu ani do 2 měsíců od doručení písemné výzvy ke zjednání nápravy vlastníkově jednotek stavebníkem, je stavebník oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.5. Pokud vlastník jednotek neumožní stavebníkovi zahájit výstavbu dle této Smlouvy, přestože stavební povolení nabylo právní moci, je vlastník jednotek povinen uhradit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, nikoliv však náhradu škody. Nedojde-li ke splnění této povinnosti popřípadě k odstranění následků porušení takových povinností ani do 4 měsíců od právní moci stavebního povolení, je stavebník oprávněn od této Smlouvy odstoupit a vedle smluvní pokuty požadovat od vlastníka jednotek i náhradu škody, přesahující sjednanou smluvní pokutu. Nezahájí-li stavebník výstavbu dle této Smlouvy ani do 2 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, je povinen zaplatit vlastníkově jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, nikoliv však náhradu škody. Nezahájí-li stavebník výstavbu ani do 4 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, je vlastník jednotek oprávněn od této Smlouvy odstoupit a vedle smluvní pokuty požadovat od stavebníka i náhradu škody, přesahující sjednanou smluvní pokutu.
- 14.6. Bude-li stavebník v prodlení s prostorovým uzavřením nových bytů v Nových jednotkách obvodovými stěnami a střešou (odst. 10.3.), je povinen zaplatit vlastníkově jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za každý započatý měsíc prodlení. V případě prodlení delšího než 3 měsíce je vlastník jednotky oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.7. Bude-li stavebník v prodlení s dokončením výstavby Nových jednotek (odst. 10.6.) a/nebo s dokončením výtahu (odst. 10.5.) či plnění dle přílohy č. 3, je povinen zaplatit vlastníkově jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení. Pokud však bude stavebník v prodlení s dokončením Nových jednotek a/nebo výtahu či plnění dle přílohy č. 3. po dobu delší než 4 měsíce (posuzováno samostatně pro dokončení Nových jednotek a dokončení výtahu) a/nebo bude stavebník i přes druhou písemnou výzvu vlastníka jednotek provádět práce v rozporu s projektovou dokumentací, technickými normami a technologickými postupy, touto Smlouvou, stavebním povolením, apod., je vlastník jednotek oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 14.8. Nebudou-li z důvodů, které zavinil či za které odpovídá stavebník, zkolaudovány výtah a Nové jednotky do 15 měsíců od právní moci stavebního povolení, je stavebník povinen zaplatit

- vlastníkovi jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, a náhradu škody. Prokáže-li však stavebník, že včas podal řádně doloženou žádost o vydání kolaudačního souhlasu s užíváním výtahu a Nových jednotek a prodlení s vydáním kolaudačního souhlasu vzniklo v důsledku nečinnosti či prodlení orgánu státní správy či z důvodů, které nemohl stavebník v kolaudačním řízení ovlivnit (např. probíhá řízení o odvolání účastníků řízení, jsou závady v doručování účastníkům řízení, apod.), nikoli však z důvodu nesprávně provedené výstavby, má se za to, že prodlení nastalo z důvodů, které stavebník nezavinil a za něž není odpovědný.
- 14.9. V případě, že stavebník nesplní povinnost k náhradě (odstranění) škody způsobené při provádění výstavby (či IX.), je povinen zaplatit vlastníkově jednotek smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé porušení povinnosti k odstranění škody. Násp stavebníka na odstranění škod se sjednává na 7 dní, nebude-li dohodnuto jinak
- 14.10. Pokud nebude stavební deník vlastníkově jednotek přístupný za účelem náhledu či provedení zápisu do něj (odst. 8.10.) a nebude vlastníkově jednotek předložen ani do tří pracovních dnů, kdy k tomu byl stavebník písemně vlastníkově jednotek vyzván, je vlastník jednotek oprávněn požadovat od stavebníka smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den, kdy je stavebník v prodlení se splnění povinnosti stavební deník vlastníkově jednotek předložit resp. umožnit mu do něj nahlížet a provádět zápisy.
- 14.11. Smluvní pokuta je vždy splatná na účty smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany jsou oprávněny své účty určené na zaplacení smluvní pokuty měnit písemným sdělením, které musí být doručeno druhé smluvní straně. Smluvní pokuta je splatná do 10ti dnů po té, co bude povinná smluvní stran k její úhradě písemně vyzvána.
- 14.12. Vznikem nároku na smluvní pokutu dle této Smlouvy, její úhradou ani odstoupením od této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody ve výši, v jaké škoda přesahuje sjednanou smluvní pokutu, není-li v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 14.13. Od této Smlouvy lze odstoupit z důvodů uvedených v zákoně a v této Smlouvě sjednaných. Před odstoupením od této Smlouvy je smluvní strana, která chce od Smlouvy odstoupit, povinna druhou smluvní stranu na úmysl odstoupit od Smlouvy předem upozornit. V případě odstoupení od Smlouvy se závazek založený touto Smlouvou od počátku ruší a zanikají v rozsahu účinků odstoupení práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupení od Smlouvy se však nedotýká práva na zaplacení smluvních pokut a/nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od Smlouvy.
- 14.14. Pokud bude tato Smlouva zrušena v důsledku odstoupení, jsou smluvní strany povinny si vrátit vše, co podle této Smlouvy plnily, a to do 2 měsíců ode dne, kdy byla tato Smlouva odstoupením od ní zrušena.
- 14.15. Bude-li stavebník v prodlení s nástupem na odstranění záručních závad, zavazuje se stavebník vlastníkově jednotek uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na úhradu vzniklé škody. Nástup na odstranění záručních závad je sjednán na 7 dní od doručení písemného nahlášení škody, nebude-li dohodnuto jinak.
- 14.16. Stavebník se zavazuje uhradit vlastníkově jednotek všechny případné pokuty, které budou vlastníkově uloženy veřejnoprávními orgány a policií za opominutí či porušení povinností zaviněné stavebníkem (správní řízení, zámory apod.).
- 14.17. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se neuplatní ustanovení této Smlouvy o smluvních pokutách a náhradách škody v případě událostí tzv. vyšší moci, kterou se pro účely této Smlouvy vedle událostí jako jsou válečné konflikty, teroristické útoky, přírodní katastrofy, živelní pohromy, výluky, stávky, apod. rozumí také marné uplynutí lhůt z důvodu úmrtí některého z vlastníků jednotky a probíhající dědické řízení, z důvodu na straně Hlavního města Prahy, resp. Městské části Praha 3 jako vlastníka nebytových jednotek v domě, z důvodu nečinnosti orgánu státní správy a samosprávy, orgánů památkové péče, apod.

- 14.18. Pokud se v této Smlouvě hovoří o povinnosti vlastníka jednotek zaplatit stavebníkovi jakoukoli sankci nebo škodu, odpovídá za ni vždy pouze ten konkrétní vlastník příslušné jednotky, který porušení povinnosti dle této smlouvy způsobil a zavinil, v případě, že své povinnosti poruší více vlastníků příslušných jednotek, odpovídají za porušení povinnosti společně a nerozdílně. Stavebník výslovně souhlasí s tím, že není oprávněn vymáhat jakoukoli sankci či škodu po vlastníkově konkrétní jednotky, který porušení povinnosti dle této Smlouvy nezpůsobil a nezavinil. Pokud dle této Smlouvy bude vlastníkově jednotek uhrazena stavebníkem smluvní pokuta či na ní vznikne právní nárok, náleží tato smluvní pokuta každému jednotlivému vlastníkově jednotky v poměru dle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

XV.

Přechod a převod práv a povinností ze Smlouvy Zákaz zcizení

- 15.1. Smluvní strany se zavazují, že v případě převodu práv vyplývajících z jejich právního vztahu k nemovitostem dle této Smlouvy smluvně zaváží splněním povinností dle této Smlouvy také své právní nástupce. Pokud tak neučiní, zavazují se zaplatit jakékoli poškozené smluvní straně náhradu škody tím způsobenou.
- 15.2. Práva a povinnosti z této Smlouvy nesmí být převedena (postoupena) bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, není-li dále výslovně sjednáno jinak.

Článek XVI.

Návrh na vklad

- 16.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí doručí Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálnímu pracovišti Praha. stavebník, a to ve lhůtě sjednané v odst. 10.4. této Smlouvy.
- 16.2. Stavebník je povinen uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy.
- 16.3. V případě, že v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy vyjde najevo, že jsou v návrhu na vklad vlastnického práva odstranitelné nedostatky, zavazují se smluvní strany jednat tak, aby zjištěné nedostatky byly neprodleně odstraněny a zápis vkladu práva mohl být do katastru nemovitostí proveden. Bude-li v uvedeném řízení zjištěno, že v návrhu jsou nedostatky neodstranitelné, bude návrh vzat zpět a po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podá stavebník nový návrh na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy. Dojde-li v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy katastrální úřad k závěru, že nelze návrhu na vklad vyhovět z důvodu nedostatků této Smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít neprodleně novou smlouvu a jednat tak, aby byl naplněn účel této Smlouvy, tedy aby byl spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci převeden do vlastnictví stavebníka za sjednaných podmínek.

Článek XVII.

Závěrečná ustanovení

- 17.1. Tato Smlouva je vyhotovena v 19 (devatenácti) stejnopisech, z nichž 2 (dva) jsou určeny pro účely stavebního řízení, 1 (jeden) pro katastrální úřad jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, 1 (jeden) pro každého vlastníka jednotky, vyjma vlastníka, kterým je Hl.m. Praha, svěřená správa nemovitostí MČ Praha 3, kterému náleží 2 (dva) stejnopisy, 2 (dva) pro stavebníka a jedno vyhotovení pro společenství vlastníků jednotek.
- 17.2. Sjedná se, že smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu ukončit pouze dohodou nebo odstoupením od smlouvy.

- 17.3. Smluvní strany se vzdávají práva požadovat zrušení této Smlouvy podle §1793 OZ a prohlašují, že jim je dobře známa povaha a rozsah plnění plynoucích z této Smlouvy a že tato plnění s ohledem na jejich povahu a rozsah plněním nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru.
- 17.4. Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu §1765 odst. 2 OZ a vylučují uplatnění ustanovení §1765 odst. 1 a §1766 OZ na své smluvní vztahy založené touto Smlouvou.
- 17.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- 17.6. Výzvy k úhradě smluvní pokuty či náhradě škody a žádosti o souhlasy s převodem (postoupením) práv a povinností z této Smlouvy musí být činěny písemně, a to v podobě listinné a musí být řádně podepsány. Listiny doručované poštovní zásilkou budou doručovány na adresy sídla smluvních stran.
- 17.7. Změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 17.8. Spoluvlastnické právo ke společným částem Nemovité věci nabývá stavebník dnem rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, s účinností k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy katastrálnímu úřadu.
- 17.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | Schémat všech podlaží domu se zákresem polohy jednotek a společných částí domu v jednotlivých podlažích, a to ve stavu po dokončení výstavby Nových jednotek a výtahu |
| Příloha č. 2 | Souhlasy osob oprávněných z věcných břemen s uzavřením této Smlouvy |
| Příloha č. 3 | Nepeněžitě plnění |
| Příloha č. 4 | Kopie pojistné smlouvy |
| Příloha č. 5 | Výzva k podání nabídky |
- 17.10. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami vyjma ujednání odst. 11.1., které nabývá účinnosti až okamžikem, kdy stavební povolení pro výstavbu dle této Smlouvy nabude právní moci a zároveň kdy do úschovy advokáta bude složena v plné výši finanční jistota dle ujednání odst. 12.1.
- 17.11. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné či zdánlivé, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného či zdánlivého ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
- 17.12. Smluvní strany přečetly text této Smlouvy a prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a na důkaz toho zástupci oprávnění smluvní strany zavazovat smlouvu opatřují svými vlastnoručnými podpisy, čímž tuto Smlouvu uzavírají.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
Dne

Intereality s.r.o.
[REDACTED]
[REDACTED]

Hlavní město Praha
Městská část Praha 3
Dne

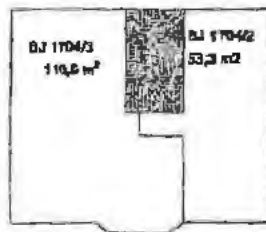
LPP



1.NP



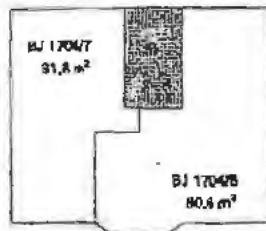
2.NP



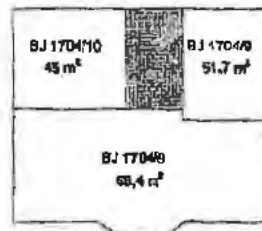
3.NP



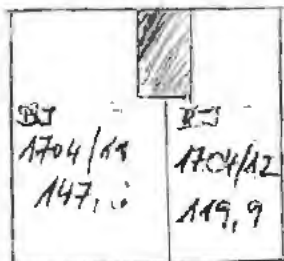
4.NP



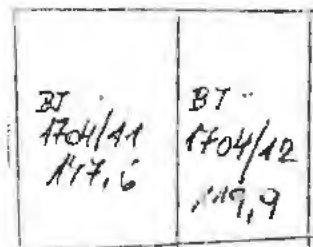
5.NP






6.NP



7.NP



-  bytová jednotka
-  bytová jednotka
-  společné prostory budovy

Příloha č. 3 – Nepeněžní plnění

- 1) Oprava střešního pláště spočívající v 100% výměně střešní krytiny (taška pálená Bobrovka). 100% výměna klempířských prvků v provedení Ti-Zn. 100% výměna krovu směrem do dvora a poškozených částí krovu směrem do ulice. Provedení nátěru proti dřevním škůdcům a houbám. 100% nové střešní latě a kontra latě, instalace difuzní fólie. Montáž nového hromosvodu vč. revizní zprávy.

Zahrnuje také:

- vyklizení půdy a likvidaci odpadu
 - zachytávače sněhu
 - prostupy a odvětrání řešeny systémovými tvarovkami
 - zajištění přístupu na střechu s výklopným žebříkem
 - nový podrobný mykologický průzkum a ošetření zachovaných prvků dle jeho výsledku
 - oplechování a oprava komínů
- 1 653 000,-
-

- 2) Zřízení nových dešťových svodů v uliční fasádě pro odvodnění uliční části střechy. Nové dešťové svody budou napojeny v suterénu domu na kanalizaci a budou provedeny z Titan-Zinek plechu. S tím jsou spojené stavební úpravy u paty domu směrem z ulice (průraz do suterénu domu a napojení na kanalizaci).
- 124.000.-Kč
-

- 3) Prodloužení stávajících odkouření (kotlů, karem atd.) v důsledku stavebních úprav spojených s půdní vestavbou. Oprava a přizdění stávajících komínových těles v důsledku stavebních úprav spojených s půdní vestavbou.
- 26 000,-
-

- 4) Provedení nové konstrukce podlahy půdy (půdních bytů). Tato konstrukce bude koncipována jako ocelová. Po odstranění stávajícího násypu a půdních dlažek, bude odstraněn původní prkenný záklop. Tím dojde k odkrytí stropních trámů, mezi které budou vloženy nové ocelové nosníky IPE (sílu navrhne statik). Tyto budou osazeny do betonového lůžka v připravených kapsách nosného zdiva. Nosníky IPE budou osazeny horní hranou cca 2 cm nad horní úroveň stávajících stropních trámů. Bude tak zajištěno, že nová podlaha nijak nezatíží stávající stropní trámy. Základem nové podlahy budou trapézové plechy s betonovou mazaninou a vrstvou kročejové izolace. Před zakrytím dutiny mezi stropní dutiny, bude do této vložena tepelná a zvuková izolace (minerální vlna).
- 497 000,-
-

- 5) Nový bez strojovnový osobní výtah s ocelovo-skleněnou samonosnou šachtou. Tato technologie nevyžaduje žádný další prostor pro vybudování strojovny. Výtah bude přistaven k stávajícím lodžii s vstupem ve všech mezipatrech. Kabina výtahu bude opatřena panoramatickým oknem, povrch kabiny bude z nerezové oceli. Záruční lhůta 36 měsíců.

Zahrnuje také:

- . stavební přpomoci
- a. izolovanou, zateplenou střechu, povrch titan-zinek, bodce proti holubům
- b. teleskopické šachetní i kabinové dveře
- c. ventilátor zajišťující větrání v letních měsících
- d. přímotopné těleso zajišťující přitápění v zimě
- e. systém sjíždění kabiny z horního podlaží

- f. opatření pro tichý chod
- g. osvětlení lodžii – nástupišť

1 926 000,-

-
- 6) Výměna kanalizačních stoupaček vč. bytových přípojek (bytové rozvody nejsou součástí výměny) a odtěžení nad úroveň střešního pláště v provedení HT průměr 110 a 70 mm. V suterénu domu bude proveden kamerový průzkum horizontální kanalizace a v případě potřeby bude provedeno čištění frézou nebo úplná výměna. Výměna stoupaček zahrnuje i zednické začištění (pouze v místech, kde byly práce prováděny). 361.000,-Kč
-
- 7) Oprava uliční fasády. Oprava bude provedena z fasádního lešení. Bude provedeno odstranění nesoudržných částí omítky fasády, následně bude provedeno omytí tlakovou vodou, oprava a doplnění poškozené omítky, přičemž budou zachovány původní reliéfy fasády. Následně bude provedena penetrace povrchu fasády silikátovou penetrací. Posléze bude proveden nátěr silikátovou fasádní barvou, jejíž odstín bude stanoven NPÚ. Součástí oprav bude výměna veškerých klempířských prvků uliční fasády v provedení TiZn. 492.000,-Kč
-
- 8) Zpřístupnění a vyklizení světlíku. Osazení vstupních dveří do světlíku. 17.000,-Kč
-
- 9) Výměna elektro stoupačky včetně elektroměrových rozvaděčů a jejich likvidace. Současně budou vyměněny hlavní přívody k jednotlivým bytům s možností přípojky na noční proud a zřízeno nové odběrné místo pro napájení výtahu. 441.000,-Kč
-
- 10) Provedení nových rozvodů slaboproudů (STA, domácí vrátný, zvonky u bytových jednotek, UPC, nebo O2). Veškeré slaboproudé rozvody budou zasekány pod omítku a zednické začištěny. Přesné umístění vedení těchto rozvodů, bude konzultováno s SVJ a projektantem. Součástí domácího vrátného bude dodávka a montáž nového zvonkového tabla v provedení nerez anti vandal. Nové rozvody domovního osvětlení společných prostor. Bude osazeno svítidlo na každé podestě, mezi podestě a lodžích. Všechna světla budou opatřena pohybovými čidly pro jejich rozsvícení. Součástí dodávky je zednické začištění. 158.000,-Kč
-
- 11) Opravy společných prostor spočívající v odstranění poškozených částí omítky a malby. Následné doplnění, případně štukování a nová výmalba (bílá). Nátěr soklů a linkrust omyvatelnou barvou. Zabezpečení stávajících kyvných dveří proti poškození. Oprava podest a vstupního vestibulu. 441.000,-Kč
-
- 12) Výměna stávajících špaletových oken. Výměna oken proběhne v původním rozsahu. To znamená, že bude zachována funkce a členění. Okna budou vyrobená z třívrstvého lepeného hranolu. Technické parametry oken budou v souladu vyjádřením NPÚ. Okna budou navíc obsahovat těsnění. Součástí výměny je veškeré zednické začištění a likvidace starých oken. Záruční lhůta na nová okna je 60 měsíců od předání uživateli. Specifikace nabídky firmy, která bude okna vyrábět, bude podléhat schválení SVJ. Bez této není možné okna objednat. O této skutečnosti bude proveden zápis do stavebního deníku. 2 147.000,-Kč
-
- 13) Repase vchodových dveří spočívající v truhlářských dodávkách, provedení nového nátěru a osazení okopných plechů. Dále bude osazen samo zamykací zámek s bezpečnostním kováním. 40.000,- Kč
-

- 14) Repase dveří do dvora spočívající v truhlářských dodávkách, nový nátěr a replika původního zasklení. Osazení bezpečnostním kování a bezpečnostním zámkem s centrálním klíčem. 34.000,-Kč
-
- 15) Repase dveří na WC ve sníženém přízemí. Truhlářské dodávky a nový nátěr. 3.600,-Kč
-
- 16) Oprava dvorní fasády. Bude provedeno z fasádního lešení. Rekonstrukce bude probíhat stejným způsobem a ve stejném rozsahu jako v případě uliční fasády. 384.000,-Kč
-
- 17) Repase balkónových sestav lodžii ve společných prostorách domu. Repase spočívá v provedení nového nátěru a sjednocení původního zasklení. 170.000,-Kč
-
- 18) Nové poštovní schránky velikost na A4.
15 ks 27.000,-Kč
-
- 19) Oprava sklepů spočívající v jejich vyklizení, oklepání všech omítek a sanaci degradovaných spár zdiva, provedení nové podlahy a nových uzamykatelných ocelových kójí (zděné kóje jsou nevhodné vzhledem k vlhkosti sklepů). Provedení repase dveří do sklepa s bezpečnostním zámkem. Bude zrealizováno provětrání sklepa ze světlíků (instalace větracích mřížek-průduchů). 339.000,-Kč
-
- 20) Bude provedeno zabezpečení světlíků proti holubům. 12.000,-Kč

Výzva k podání nabídky

Společenství vlastníků Vinohradská 1704/98, Praha 3, (dále jen Společenství) vyzývá k podání nabídky na realizaci půdní vestavby na výše uvedené adrese Společenství.

Nabídky budou předloženy společenství vlastníků za účelem vybrání dodavatele půdní vestavby nových bytových jednotek formou nepeněžního plnění, tj. předání vybudovaných bytových jednotek za provedení rekonstrukce domu dle níže uvedeného zadání.

I. základní podmínky nabídky:

Zájemce uvede rozsah nabízených prací a úprav ve členění A) povinná část a B) nabízená část

A. Povinná část – vše, co souvisí s výstavbou nových jednotek

1. projektová dokumentace pro územní řízení a stavební řízení se všemi náležitostmi dle vyhl. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Na základě požadavků veřejnoprávních orgánů (především odboru památkové péče magistrátu hl. m. Prahy) a stavebního úřadu zpracuje zájemce veškeré potřebné průzkumy a posudky (např. studie osvětlení a zastínění, hlukovou studii během realizace apod.) a zpracuje požadované úpravy projektového řešení včetně dopadu na stavební profese a doplnění projektové dokumentace. Následně zájemce zpracuje dokumentace pro provedení stavby. Projektová dokumentace bude vypracovaná osobami s příslušnou autorizací.
2. stavebně technický průzkum - zájemce provede vlastní zaměření objektu, předávané výkresy v příloze jsou nepřesné a slouží pouze pro základní orientaci. Zájemce samostatně ověří statický stav celého objektu (viditelné poruchy nosných konstrukcí), posoudí únosnost stropní konstrukce nad 5.NP (podlaha půdy) a posoudí přetížení svislých nosných konstrukcí půdní vestavbou. Zájemce provede nutné sondy pro ověření stávajících konstrukcí. V rámci statické části projektu navrhne potřebné statické úpravy pro zajištění správné funkce nosných konstrukcí objektu.
3. právní zajištění stavby až po kolaudaci a zápis nových bytů do katastru nemovitosti, zpracování návrhu smlouvy o výstavbě včetně přepočtu podílů.
4. kompletní inženýring, zejména vyřízení územního rozhodnutí a stavebního povolení včetně vyřízení kladných stanovisek veřejnoprávních orgánů, správců sítí, orgánů památkové ochrany, event i stanoviska vlastníků sousedních objektů a pozemků apod. Projednání dalších podmínek, event. výjimek, včetně parkování v klidu.
5. zajištění autorského dozoru projektanta na kontrolních dnech a zajištění kontrolních dnů každý týden.
6. realizace stavby bez vad a nedodělků, až po kladné vyřízení kolaudace.
7. dostatečná rezerva na vícepráce, jejichž rozsah si dodavatel samostatně odhadne a výši uvede ve finančním ocenění části A.

Povinná část realizace stavby dle bodu 6 obsahuje zejména:

- nová střecha, včetně výměny krovu, tj. minimálně u poškozených trámů, či z důvodu zvýšení užitného prostoru, demontáž a zpětná montáž a případné prodloužení všech dalších případných součástí střechy a půdy (např. odkouření a odvětrání). V nabídce bude uveden popis skladby střechy.
- vyklizení prostoru budoucí stavby (netýká se zde v současné době odloženého nabytku, jehož vyklizení bude do doby stavby zajištěno), dezinfekce, dezinfekce,

- po odkrytí trámů podlahy kontrola jejich stavu, provedení detailního mykologického průzkumu, ošetření dřevěných prvků fungicidním a insekticidním prostředkem, otlučení omítky a ošetření zdiva, veškeré tyto práce musí být prováděny pod dohledem certifikované osoby : ing. Jan Konopník, e-mail jankonopnik@zdravedrevo.cz, tel.č. 602 947 303. Dodavatel si samostatně projedná cenu za tento odborný dozor a zakalkuluje ji do nabídky. Mykologický posudek krovu z hlediska napadení dřevokaznými škůdci je v příloze. Mykologickou analýzou vzorků dřeva byly prokázány zárodky životaschopných dřevokazných hub. Z tohoto důvodu je dodavatel povinen před realizací provést aktualizovaný podrobný mykologický průzkum.
- demolice odstraňovaných částí, odvoz, poplatky za skládku
- vložení nové nosné konstrukce pro novou podlahu vestavby
- nadezdívka obvodového zdiva včetně nové fasády
- provedení dokonalého provizorního zakrytí střechy po celou dobu, kdy bude střecha rozkryta (budou-li použity plachty, musí být nové, nepoškozené). Střecha bude rozebírána a opět stavěna postupně. Během realizace zajistit zakrývání střechy tak, aby nedošlo v žádném případě k zatečení vody z klimatických důvodů, a ochránit stavbu před zatečením vody vlivem stavební činnosti
- Výťah pro 3-4 osoby, přisazený k balkonům, úprava podesty balkonů , včetně projektové dokumentace (popsat navrhovaný typ, výrobce, nosnost, popis umístění výtahu, nástupní stanice, rychlost jízdy, umístění strojovny, záruční dobu, vyčíslení nákladů na záruční servis, u pozáručního servisu vyčíslit náklady na údržbu a provoz, tj. veškeré náklady za provoz, údržbu, prohlídky a revize za 3 roky, reference dodavatele.) V případě výtahové šachty, bude řešena jako prosklená.
- řešení dešťové kanalizace, veškeré nové okapy, klempířské prvky a dešťové svody (jedná se odvod dešťových vod ze strany Vinohradské ul., kde stávající odvod je veden přes prostor půdy do kanalizace uvnitř budovy). Řešení musí zahrnovat event. kanalizační přípojky a připojení na kanalizační síť včetně všech plateb (např. platby a vyřízení výkopových povolení a záborů chodníku).
- splašková kanalizace: výměna stoupaček splaškové kanalizace, včetně bytových přípojek. U kanalizačních přípojek provedení kamerové prohlídky a na základě jejího výsledku kanalizační přípojku případně vyčistit, opravit a případně ponechat
- výměna stoupaček plynu včetně odboček a jejich napojení v bytech, dodávka a montáž plynoměrů.
- Společenství upřednostňuje pro vedení inženýrských sítí zřízení instalační šachty ve světlících (účelem je minimalizace bouracích prací v bytech). Ve světlíku v pravé části tomu musí být za tímto účelem proveden průraz pro jeho zpřístupnění a následně jeho vyklizení.
- rekonstrukce páteřní části rozvodu elektrické energie na chodbách, přívod k bytům, případné zesílení příkonu a provedení nové el. přípojky, související poplatky
- nové elektro rozvody pro osvětlení společných prostor chodeb vě. nových osvětlovacích těles v těchto prostorách (požadovaná LED svítidla střední kategorie)
- provedení oprav po bouracích pracích (omítky na chodbách, omítky a obklady a výmalba v bytech apod.)

- provedení rozvodu kabelové televize nebo STA (vést v chrániče)
- provedení nového rozvodu pro el. otevírání domovních dveří z bytů (vést v chrániče)
- nové hromosvody
- demontáž a zpětná montáž a prodloužení všech dalších případných součástí střechy a půdy (odkouření a odvětrání)
- oprava a prodloužení komínových těles- omítnutí v půdní a nadstřešní části, nové střešní lávky
- prověření a následné odstranění nefunkčních vedení včetně vedení na chodbách
- provedení odvětrání kanalizace včetně nových prostupů střechou (v současné době je odvětrání kanalizace vyvedeno do prostoru půdy), prodloužení odvětrání
- výmalba vstupu, všech chodeb a schodiště (od 1.PP)
- oprava omítek stropů v 5.NP včetně výmalby (předpoklad, že po odlehčení trámů podlahy půdy dojde k popraskání stropů v 5.NP)
- pevné zakrytí vstupních dveří „lítaček“ proti poškození po celou dobu stavby
- dodání všech předepsaných zkoušek, revizí, tlakových zkoušek apod.
- síť proti holubům zajišťující světlíky
- ochranná konstrukce proti pádu předmětů do ulice i do dvora a ostatní prvky BOZP
- zajištění náhradního ubytování v případě neobyvatelnosti bytů v 5.NP

B. Nabízená část:

Popis dalších stavebních úprav, které zájemce nabízí za převzetí půdy pro zbudování nových bytových jednotek, a podle kterého bude dodavatel vybírán.

Společenství má tyto preference dalších prací:

1. nová špaletová okna včetně zednického začištění a nových vnitřních parapetů dle těchto požadavků: záruční doba minimálně 5 let, materiál třívrstvý lepený hranol bez podélného napojení -smrkový nebo borový masiv, celoobvodové těsnění středové na vnějším okně, okapnice dřevěný na vnějším křídle, zasklení oken - na vnějším křídle izolační dvojsklo s koeficientem prostupu tepla $U_{\text{glass}} = 1,1 \text{ W.m}^2\text{K}^{-1}$, součinitel prostupu celého okna $U_w = 0,86 \text{ W(m}^2\text{.K)}$, vážená neprůzvučnost okna minimálně 34 dB.
2. nové rozvody osvětlení ve sklepech, nová osvětlovací tělesa ve sklepech, prověření a odstranění nefunkčních povrchových vedení ve všech společných prostorách
3. repase hlavních vchodových dveří, včetně nátěru, samo zamykací elektrický zámek digitální, nabídněte a popište variantu na odemykání klíčem (s kódem) a variantu s čipem, včetně nákladů na údržbu a kontroly, zprovoznění napojení otevírání ze všech bytů domácím telefonem vč. nových domácích video telefonů, nové zvonkové tablo v provedení antivandal,
4. repase dveří do dvora, mechanický samo zamykací zámek, nové bytelné zástrčky, nátěr
5. restaurátorská oprava (včetně nátěru) výkyvných dveří „lítaček“ a jejich nadsvětlíku, doplnění vhodných madel a případně i ochrany proti nárazu do skla
6. energetický průkaz budovy
7. ochrana okapových žlabů proti zamrzání- např. systém FroStop
8. zateplení dvorní fasády
9. izolace proti povrchové vlhkosti ve dvorní části
10. repase balkónových dveří - výměna nepůvodního zasklení za stejné zdobené výplně a nátěry všech balkónových dveří

11. nátěry ostatních dveří v chodbách domu (sklep, byty, 2x dveře prodejny v přízemí)
12. nové schránky
13. nové sklepní koje – dodavatel samostatně posoudí vhodnost vyzdění sklepů (ytong), či provedení pevných kovových mříží, včetně kovových dveří, zárubní, oprava omítnutí klenby, stěn a opravy podlah
14. zastřešení světlíku
15. odborná oprava podest a podlahy vchodů a chodeb
16. další práce dle uvážení zájemce

II. Ostatní podmínky:

1. Společenství si vyhrazuje právo dalšího jednání a upřesnění či změny požadavků i odmítnutí všech nabídek bez udání důvodu.
2. **Podáním nabídky nevzniká zájemci žádný nárok na finanční odměnu ani na uzavření smlouvy.**
3. Společenství není veřejný zadavatel a tato výzva a posuzování nabídek se neřídí zákonem 137/2006 Sb., v platném znění o veřejných zakázkách.
4. Smluvní vztahy se řídí Občanským zákoníkem a případné spory budou řešeny soudem příslušným dle sídla Společenství vlastníků
5. Společenství nebude poskytovat žádné zálohy ani se nebude podílet se na jakýchkoliv poplatcích (např. za vícepráce, zvýšení příkonu, stavební povolení, zábor chodníku apod.)
6. Společenství bude při uzavření smlouvy požadovat složení jistiny ve výši minimálně 2 mil Kč. Další podmínky budou stanoveny ve smlouvě.
7. Dodavatel předloží společenství k odsouhlasení projektovou dokumentaci pro územní řízení. Dále vyzve společenství k účasti na výrobních výborech při zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení v 50% a 90% rozpracovanosti. Konečná verze bude předložena společenství ke schválení. Základní výkresy budou poskytnuty společenství s dostatečnou lhůtou k prostudování – cca 14 dnů. V případě podstatné změny oproti studii je společenství oprávněno od smlouvy odstoupit.
8. Společenství má právo připomínkování projektové dokumentace z hlediska vhodnosti použitých materiálů, skladby střechy a podlahy, izolací proti vodě, kročejové, tepelné apod. a dodavatel má povinnost je akceptovat či zdůvodnit svůj výběr.
9. Dodavatel poskytne před zahájením prací Společenství dvě vyhotovení projektové dokumentace pro provedení stavby a 2x CD ve formátu PDF a DWG, DOC, XLS.
10. Po dokončení prací provede zhotovitel do jednoho vyhotovení zakreslení skutečného provedení stavby
11. Dodavatel předloží Společenství před zahájením prací kopii stavebního povolení a vyjádření veřejnoprávních orgánů
12. Společenství bude mít vlastní technický dozor a dodavatel se zavazuje, že bude respektovat jeho oprávnění a jeho připomínky bude akceptovat. Zástupce Společenství a TDI jsou oprávněni kontrolovat průběžně provádění díla a dodavatel se zavazuje mu za tím účelem kdykoli umožnit přístup na stavbu. Případně zjištěné nedostatky či vady zástupce oznámí dodavateli a ten je povinen je bez zbytečného odkladu odstranit. Stavební dozor je oprávněn zastavit stavbu v případě, že zjistí závažné odchýlení od projektové dokumentace, či závady ohrožující bezpečnost stavby a osob.
13. Zhotovitel vyzve stavební dozor objednatele ke kontrole těch částí stavby, které mají být zakryty min. 3 dny předem
14. Práce budou provedeny v dobré kvalitě z materiálů majících příslušné atesty, ty

- budou předloženy ke kolaudaci
15. Hlučné práce budou prováděny v době mezi 8-19 hod pouze v pracovní dny, pokud stavební úřad neurčí jinak (výjimku tvoří práce na otevřené střeše, kdy požadujeme intenzivní pracovní nasazení)
 16. Stavbyvedoucí zhotovitele bude k dispozici po celou pracovní dobu i o víkendu (pro případy havárií, protěčení apod.)
 17. Nové prostory budou určeny pro trvalé bydlení. Budou vybudovány 2-3 bytové jednotky
 18. Z podesty 6NP bude zbudován nový vstup, umožňující přístup na střechu pro údržbu a kontroly (komíny, anténa, okapy)
 19. Dodavatel bude organizovat kontrolní dny na stavbě každý týden
 20. Před kolaudací musí být úspěšně dokončeno předání a převzetí stavby
 21. Objednatel umožní bezúplatné skladování materiálu na dvoře a napojení na domovní rozvod vody, ke kterému si zhotovitel zajistí měření odběru. Zhotovitel si zajistí vlastní stavební el.přípojku s měřením.
 22. Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, případně jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

III. Náležitosti nabídky

Nabídka, podepsaná osobou oprávněnou jednat za firmu musí obsahovat:
(uveďte v tomto pořadí):

1. Studii uvažované vestavby s ověřením proveditelnosti (výtaháři, památkáři, přípojka el. energie, napojení dešťové kanalizace)
2. Oceněný rozsah prací (zvláště A) část povinná, B) část nabízená)
3. Navržená záruka na stavební práce činí (doplň zhotovitel),
záruka na špaletová okna činí..... (doplň zhotovitel)
4. Závazek nápravy všech možných event škod vzniklých stavební činností, či v souvislosti s prováděním prací např. deštěm, bleskem, vodou z kanalizace apod.
5. Zhotovitel se zaváže sjednat a udržovat nejméně po celou dobu realizace díla dle této smlouvy pojištění odpovědnosti za škodu na majetku či zdraví na stavbě i třetích osob, které mohou nastat v souvislosti s realizací stavby, pokud již takové pojištění nemá uzavřeno, jakož i platit řádně a včas příslušné pojistné. Před uzavřením smlouvy předloží zhotovitel originál pojistné smlouvy uzavřené min. na celkovou výši oceněného rozsahu prací ke kontrole společenství
6. Závazek převzetí odpovědnosti za dodržování zásad BOZP a požární ochrany a převzetí povinností koordinátora BOZP
7. Závazek převzetí i ostatních podmínek tohoto zadání do smlouvy jako její součást
8. Závazek na včasné odstranění záručních vad (nástup na odstranění vad nejpozději do 10 pracovních dní)
9. V případě prodlení zhotovitele s řádným odstraněním vad díla zjištěných či vyskytnuvších se v průběhu záruční doby se zhotovitel zavazuje zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši (dodavatel doplň nabízenou smluvní sankcí) za každý i jen započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost zhotovitele vady řádně odstranit a není tím dotčen nárok objednatele na

- náhradu případně vzniklé škody.
10. Závazek zhotovitele, že ručí za veškerý skladovaný i instalovaný materiál. Škody na stavbě nese dodavatel.
 11. Závazek zhotovitele, že již instalovaný materiál a části stavby přecházejí do vlastnictví společenství
 12. Závazek zhotovitele dokončit stavbu do..... (doplň zhotovitel) od zahájení prací. V případě prodloužení zhotovitele s dokončením prací se zhotovitel zavazuje zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši.....(zhotovitel doplň nabízenou smluvní sankcí)
 13. Závazek zhotovitele provádět průběžně odstraňování odpadu a úklid. Po dokončení stavby bude proveden závěrečný "velký úklid" zahrnující mytí schodů, chodeb, zábradlí, osvětlení, balkonů, dveří, vyklizení a úklid dvora apod.
 14. Pokud zhotovitel nenastoupí k provádění stavby do.....(doplň zhotovitel), je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit
 15. Zhotovitel nabízí kauci po dobu záruční doby ve výši.....(doplň zhotovitel)
 16. Přílohy

IV. Přílohy nabídky

K nabídce přiložte:

1. Kopii oprávnění k podnikání
2. Návrh smlouvy o smlouvě budoucí
3. Počet zaměstnanců a jejich zařazení do profesí (u stavební firmy)
4. Předložení účetní závěrky za předchozí rok dokládající dostatek finančních prostředků na realizaci stavby, předložit zajištění financování
5. Reference o podobných stavbách, jejich rozsah a kontakty na osoby, kde je možné reference ověřit
6. Záměre v nabídce uvede, že si dostatečně prověřil možnosti realizace a nebude následně na společenství uplatňovat změnu rozsahu plnění, či finanční spoluúčast
7. Pokud nabídku nepodává stavební firma, uvede záměre svého dodavatele stavby a jejich vzájemnou smlouvu o smlouvě budoucí včetně počtu pracovníků a jejich zařazení do profesí, reference, kontakty k ověření referencí

Společenství umožňuje podání i variantní nabídky (zájemce sestaví vlastní sestavení prací v části B – nabízené práce, kde nemusí respektovat priority dané společenstvím.)

V. Kriteria pro výběr dodavatele

Dodavatel bude vybrán podle:

- rozsahu nabídky části B (rozhodující je nabízené věcné plnění, pomocný ukazatel je finanční ocenění, které dodavatel předkládá jako součást nabídky)
- výše nabídnuté kauce po dobu záruční lhůty
- délky nabízených záručních lhůt
- nabízené výše sankcí za průtahy či neplnění povinností:
 1. sankce za průtahy s dokončením prací
 2. sankce za průtahy při odstraňování vad

VI. Podmínky převzetí dokončené vestavby dodavatelem:

Podmínkou pro převzetí prostor dodavatelem a zápisu na katastrálním úřadu se změnou podílů vlastníků je:

Úspěšné provedení předání a převzetí stavby (bez vad a nedodělků a vyklizení stavby) mezi Společenstvím a dodavatelem a úspěšně dokončenou kolaudací. Při kolaudaci předá Společenství originály stavebních deníků, doklad o likvidaci odpadů, prohlášení o shodě a ostatní doklady nutné ke kolaudaci.

VII. Termín prohlídky místa stavby a termín a adresa předání nabídky:

Společenství poskytuje dostatečně dlouhou dobu na podání nabídky, aby zájemci měli možnost prověřit si všechny podmínky, které při realizaci mohou vyplynout při jednání o napojení kanalizace, stavebním úřadem, památkáři, nutnosti navýšení el příkonu apod. Po předchozí dohodě umožníme provedení sond a další prohlídky místa stavby.

Nabídku předejte v písemné formě (+ CD ve formátu DOC, XLS) na adresu Společenství:
Společenství vlastníků
Vinohradská 1704/98
130 00 Praha 3

**Termín prohlídky místa stavby: 5.3. 2015 od 8,00 hod. Sraz je před vchodem do domu.
Termín předání nabídky: (2 měsíce) do 20.4.2015**

Nabídky předané po tomto datu nebudou do výběrového řízení přijaty.

Pokud se výběrového řízení nechcete zúčastnit, prosím, podejte nám o tom zprávu.

VIII. Dotazy

Případné dotazy zasílejte e-mailem na adresu : [redacted] nejpozději do 15.4.2015. Tyto otázky a odpovědi budou pak zaslány e-mailem všem účastníkům výběrového řízení.

V Praze dne: 16.2.2015

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]