

Smlouva o podmínkách realizace stavby

(dále jen „smlouva“)

uzavřená ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Česká republika – Generální ředitelství cel

Se sídlem: Budějovická 1387/7, Praha 140 96

IČO: 71214011

zastoupené: [redacted] ředitelem sekce 01 Ekonomiky a informatiky na
základě pověření generálního ředitele GŘC, č. j. 30021/2021-900000-11 ze dne 22. 6. 2021

Korespondenční adresa: Celní úřad pro Jihomoravský kraj, odd. 134.1 – Hospodářské správy
Brno, Koliště 17, 602 00 Brno

(dále jen „vlastník nemovitých věcí“ nebo též „GŘC“ na straně jedné)

a

The Landmark Building a.s.

Se sídlem: Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno

IČO: 03150895

Zastoupená: [redacted] předsedou představenstva a [redacted]

místopředsedou představenstva

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
sp. zn. B 7092.

(dále jen „stavebník“ na straně druhé)

GŘC a stavebník (dále též společně jako „smluvní strany“ či „účastníci“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“ či „účastník“) uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Vlastník nemovitých věcí je vlastníkem pozemku p.č. 556/5 zastavěná plocha a nádvoří o
výměře 645 m², jehož součástí je stavba – stavba pro administrativu č.p. 634 (dále jen
„nemovité věci“). Nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2192 pro k.ú. Zábrdovice
u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

II.

Stavebník má záměr realizovat stavbu The LANDMARK (dále jen „stavba“), která se
v souladu s projektovou dokumentací dotkne nemovitých věcí uvedených v čl. I. této
smlouvy. Jedná se o administrativní budovu o sedmi nadzemních podlažích, jednom
ustoupeném podlaží a dvou podzemních podlažích. V parteru budovy budou umístěny tři
komerční jednotky, nadzemní patra plní čistě administrativní funkci a v podzemních patrech
bude 70 parkovacích stání.

III.

GŘC souhlasí s umístěním a realizací stavby uvedené v čl. II. této smlouvy dle zpracované
projektové dokumentace a za splnění podmínek dohodnutých v této smlouvě. Stavebník
prohlašuje, že seznámil GŘC s příslušnou částí projektové dokumentace a veškerými
podklady týkajícími se stavby a tyto podklady mu předal. V případě, že se prohlášení
stavebníka v předchozí větě ukáže být nepravdivým, má GŘC právo od této smlouvy

odstoupit. Nedílnou součástí této smlouvy jsou: Situace SO.S2 – Zajištění stavební jámy jako příloha č. 1 a Technická zpráva SO.S2 – Zajištění stavební jámy jako příloha č. 2.

IV.

Za podmínek této smlouvy vzniká stavebníkovi oprávnění zřídit stavbu specifikovanou v čl. II. této smlouvy. Stavebník se zavazuje, že při zřizování, užívání, opravách a údržbě stavby bude co nejvíce šetřit práva vlastníka nemovitých věcí a případný vstup a podmínky vstupu na jeho nemovité věci vždy předem předjedná s odpovědnými zaměstnanci GŘC, případně jiné organizační složky, jíž bude právo příslušnosti hospodařit s dotčenými nemovitými věcmi převedeno, případně se zástupci třetí osoby, jež vlastnické právo k dotčeným nemovitým věcem nabude. Stavebník se tímto zavazuje, že vlastníku nemovitých věcí uhradí případné škody, které vzniknou v souvislosti s přípravou, realizací, opravami či údržbou stavby.

V.

V případě, že stavba nebude z jakýchkoliv důvodů zahájena nejpozději do dvou let od podpisu této smlouvy nebo pokud nebudou nemovité věci stavbou dotčeny, nejsou účastníci smlouvy vzájemnými závazky dle této smlouvy vázáni.

VI.

V souladu s ust. § 86 odst. 2 písm. a), § 96 odst. 3 písm. a), § 110 odst. 2 písm. a) a popř. § 105 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) prohlašuje vlastník nemovitých věcí, že tímto vydává stavebníkovi **souhlas vlastníka s umístěním a zřízením stavby** specifikované v čl. II. této smlouvy, jíž budou dočasně dotčeny nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona, **a to s podmínkami, že:**

- a) Stavebník se zavazuje, že nebude vůči GŘC uplatňovat nárok na náhradu nákladů vynaložených za zřízení stavby.
- b) Stavebník přebírá podle § 1765 OZ nebezpečí změny okolností.
- c) Stavebník bere na vědomí, že GŘC je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- d) Stavebník souhlasí s účastí zástupců GŘC na kontrolních dnech stavby, tuto účast zástupcům GŘC umožní a o termínech kontrolních dnů bude GŘC písemně informovat v dostatečném předstihu.
- e) Před zahájením stavebních prací bude stavebníkem za účasti zástupců GŘC proveden pasport stavu dotčených nemovitých věcí, budou vytipována potenciálně problémová místa, která budou osazena měřicími terči.
- f) Na staveništi bude pravidelně (alespoň 1x týdně) na náklady stavebníka přítomen geotechnik autorizovaný Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) v oboru geotechnika, který bude provádět kontrolu v průběhu stavby. Ke kontrolám budou přizváni zástupci GŘC, kteří budou mít rovněž právo bezplatných konzultací s geotechnikem.
- g) Geotechnik v průběhu stavby na náklady stavebníka nejméně 1x měsíčně vytvoří a doručí zástupcům GŘC report stavu konstrukcí dotčených nemovitých věcí, dokument bude opatřen všemi náležitostmi dle § 13 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (tj. zejména vlastnoručním podpisem geotechnika a autorizačním razítkem se státním znakem).

- h) Za veškeré škody, které na nemovitých věcech vzniknou v důsledku provádění stavby, je bez ohledu na zavinění odpovědný stavebník (pro účely náhrady škody tak není podstatné, zda škodu způsobil stavebník sám nebo zda ji způsobil jakákoliv třetí osoba podílející se na stavebních pracích, ani zda byla škoda způsobena přímo stavební činností, věci při ní použitou nebo vlivem stavební činnosti na okolí). Zproštění se stavebníka odpovědnosti k náhradě škody (liberace) se touto smlouvou vylučuje. V případě vzniku jakékoliv škody na dotčených nemovitých věcech je stavebník povinen neprodleně předložit GŘC návrh způsobu provedení opravy a po jeho schválení zástupci GŘC opravu provést bez zbytečného odkladu na svůj náklad. Nebude-li možno škodu nahradit uvedením do původního stavu nebo nebude-li opravena bez zbytečného odkladu nebo nedojde-li mezi účastníky ve lhůtě přiměřené charakteru vzniklé škody ke shodě na způsobu provedení opravy, je stavebník povinen nahradit GŘC škodu v takové výši, jakou na opravu GŘC skutečně účelně vynaložilo. Dále se stavebník zavazuje nahradit i jakoukoliv další újmu, která v důsledku škodní události GŘC prokazatelně vznikne (zejména, nikoliv však výlučně: škoda na movitých věcech v majetku GŘC, újma na zdraví a bolestné zaměstnanců GŘC a návštěvníků nemovitých věcí, náhrada nákladů na zajištění náhradních prostor pro zaměstnance GŘC v případě nemožnosti užívat nemovité věci apod.).
- i) Stavebník se zavazuje nejpozději měsíc před zahájením stavebních prací sjednat s bankou smluvní vztah, na základě kterého banka poskytne ve prospěch GŘC bankovní záruku s tímto obsahem: Banka prohlásí v záruční listině, že uspokojí GŘC až do výše 50.000.000,- Kč (slovy: padesáti milionů korun českých), a to v případě, že stavebník nesplní závazky z odpovědnosti za újmu, kterou způsobil GŘC v souvislosti se stavbou dle této smlouvy, a to ani po předchozí písemné výzvě GŘC adresované stavebníkovi, která bude obsahovat dodatečnou lhůtu ke splnění závazku stavebníka nejméně patnáct (15) dní ode dne doručení této výzvy a která bude dále obsahovat popis škodní události včetně vyčíslení výše újmy vzniklé porušením závazku stavebníka. V záruční listině budou uvedeny identifikační údaje GŘC, tj. název: Česká republika – Generální ředitelství cel, identifikační číslo: 71214011 a sídlo: Budějovická 1387/7, Praha 140 96. Bankovní záruka bude platná po celou dobu provádění stavby a dále po dobu 5 let od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Bankovní záruka musí být neodvolatelná, bezpodmínečná, banka nesmí být oprávněna uplatnit vůči GŘC žádné námitky a požadovaná částka musí být vyplacena na první žádost obsahující čestné prohlášení GŘC o tom, že došlo k naplnění podmínek uvedených v bankovní záruce, podepsané úředně ověřeným podpisem nebo zaručeným elektronickým podpisem oprávněného zástupce GŘC bez toho, aby banka zkoumala důvody požadovaného čerpání. Bankovní záruka musí nabýt účinnosti nejpozději ke dni zahájení stavby.

V případě, že stavebník nebude plnit podmínky uvedené shora v tomto čl. pod písm. a) až i), případně pokud stavba bude prováděna v rozporu s projektovou dokumentací, jejíž část tvoří přílohy č. 1 a 2 této smlouvy, je GŘC oprávněno od této smlouvy odstoupit.

VII.

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků. Jinou formou nežli písemnou tuto smlouvu změnit nelze.
2. Práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy jsou závazné i pro případné právní nástupce smluvních stran.
3. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2105 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti

některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

4. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží vlastník nemovité věci a tři vyhotovení obdrží stavebník.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Situace SO.S2 – Zajištění stavební jámy
2. Technická zpráva SO.S2 – Zajištění stavební jámy

V Brně dne - 2 -08- 2021

[Redacted signature]

GŘC
Ing. [Redacted]
ředitel sekce 01
Ekonomiky a informatik



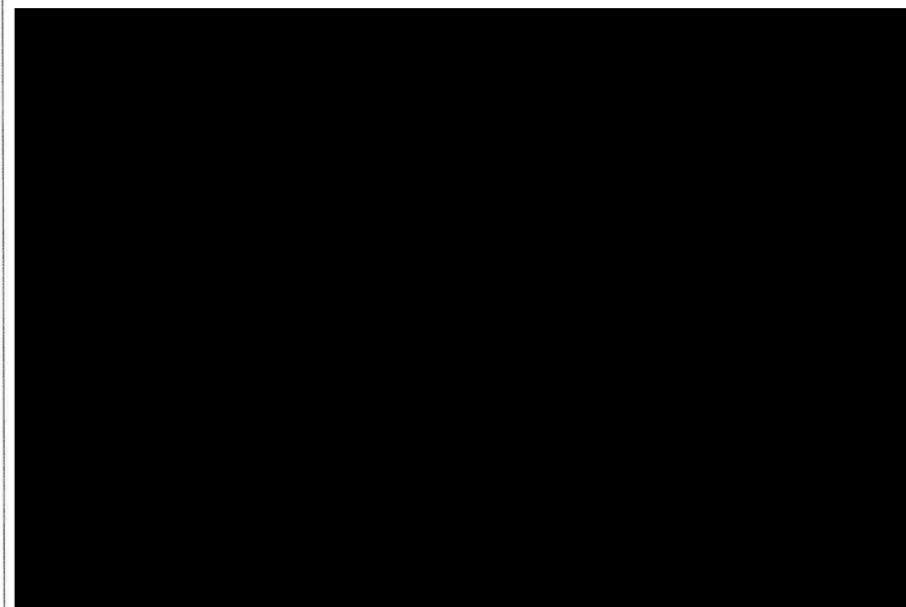
V Brně dne 30 -07- 2021

[Redacted signature]

stavebník
[Redacted]
Místopředseda představenstva

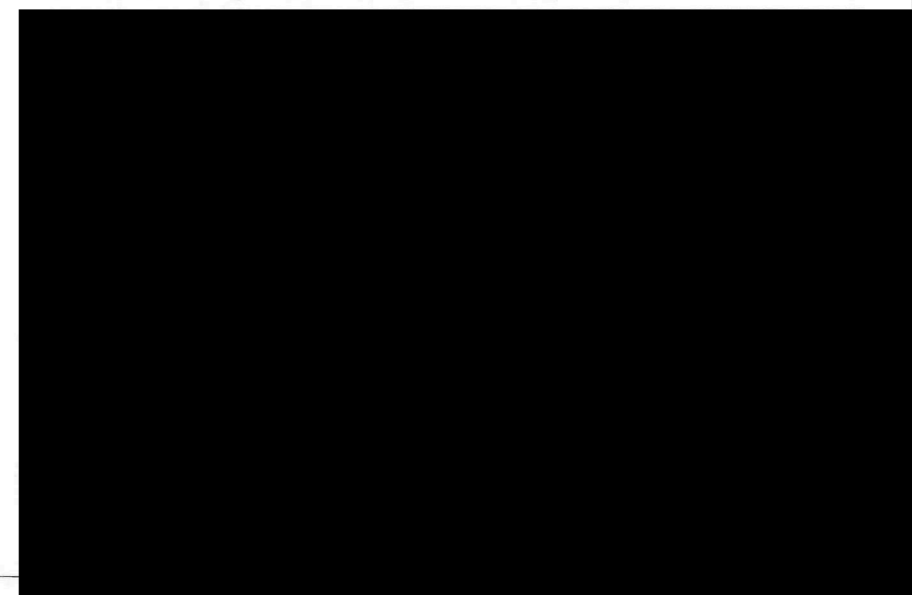
[Redacted signature]

Předseda představenstva



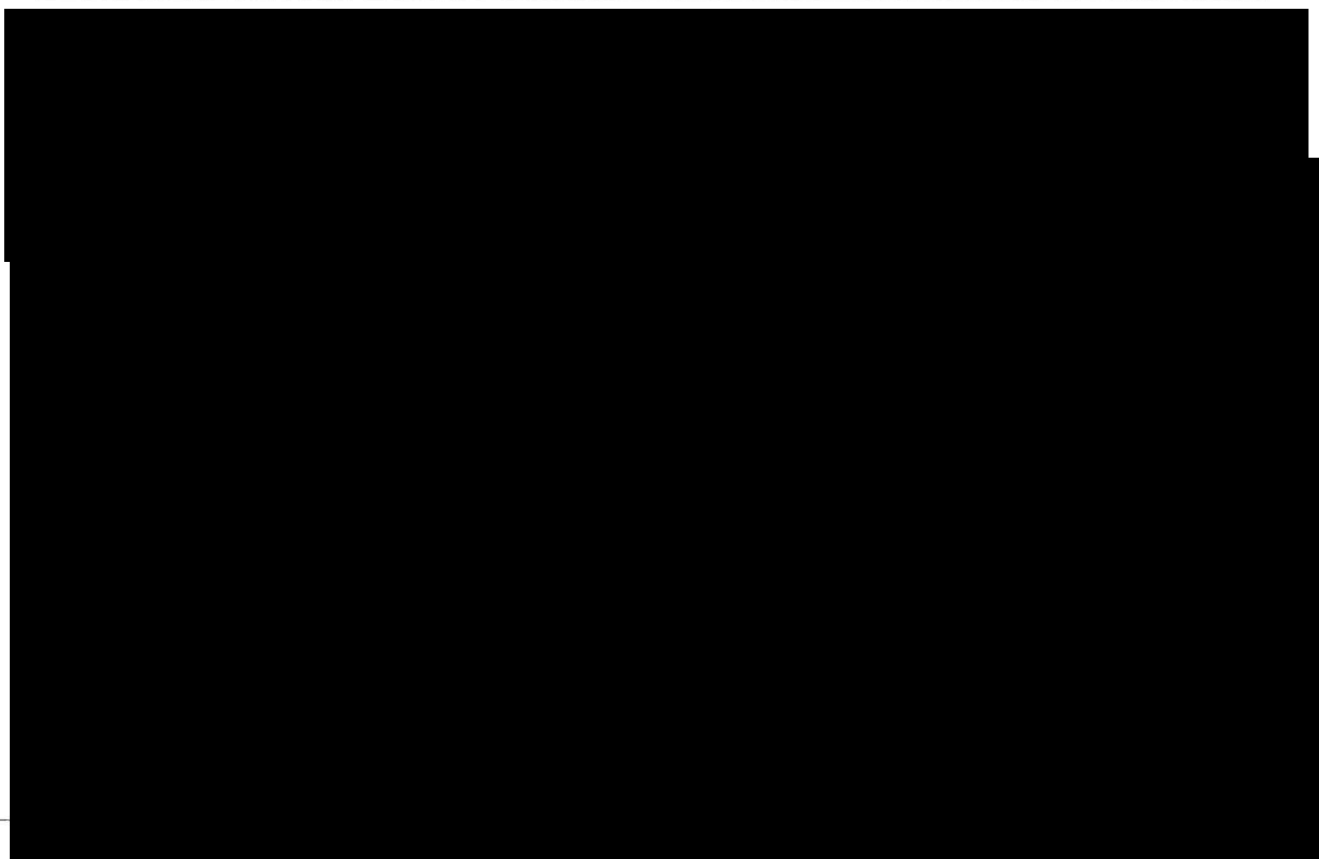
stavba:

The LANDMARK
SO.S2 - Zajištění stavební jámy



The LANDMARK

SO.S2 - Zajištění stavební jámy



1.0 Úvod

