

# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLouvĚ O VÝSTAVBĚ

---

*Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli*

1. **Vladimír Bezděk**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
2. **manželé**  
**Zdeněk Cerha**, [redacted]  
**a Věra Cerhová**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
3. **Janyl Chytyrbaeva**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
4. **Miroslav Dlouhý**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
5. **EREI INVEST s.r.o.**, IČO: 28171306,  
se sídlem Na Petřínách 1897/29, Praha 6 – Břevnov, PSČ: 162 00  
zast. Zdeňkem Hruškou, jednatelem
6. **Městská část Praha 6**, IČO: 00063703,  
se sídlem Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6  
zastoupena Mgr. Ondřejem Kolářem, starostou Městské části Praha 6
7. **Martin Křivda**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
8. **Jiří Martinovský**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
9. **Petr Masopust**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
10. **Jana Milfortová**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
11. **Ladislav Moravec**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
12. **manželé**  
**Roman Paul**, [redacted]  
**Leona Paulová**, [redacted]  
[redacted] Roztoky
13. **manželé**  
**Jiří Šperl**, [redacted]  
**Kateřina Šperlová**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]
14. **Věra Zdražilová**, [redacted]  
[redacted] Praha [redacted]

(dále společně jako „**Vlastník**“ nebo „**Vlastníci**“)

a

**JIMAST Kappa s. r. o.**, IČ 095 49 943,  
se sídlem Vacínova 396/5, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00  
zastoupená Mgr. Jiřím Stuchlíkem, jednatelem  
(dále jen „**Stavebník**“)

společně též jako „smluvní strany“, tuto

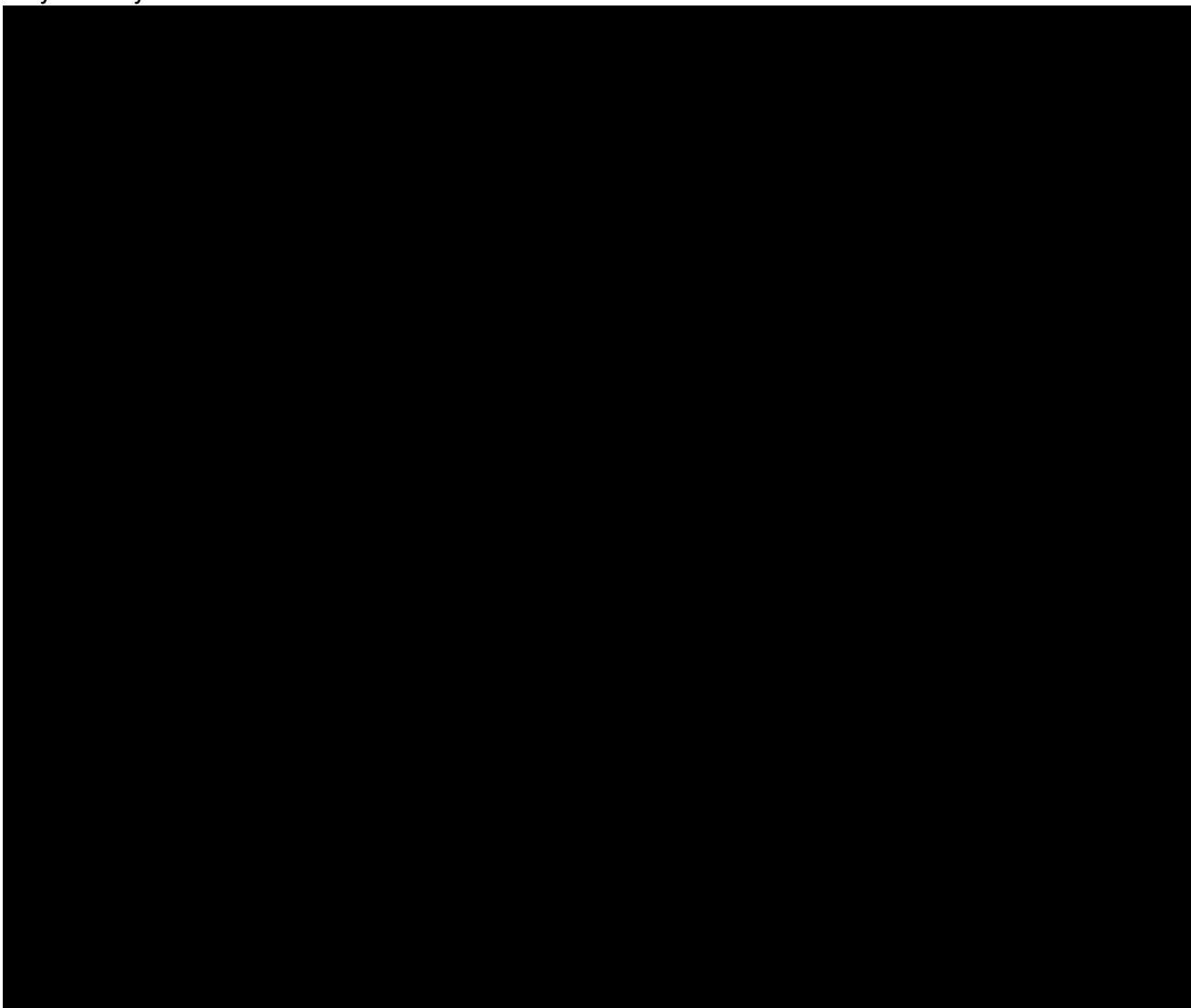
### ***smlouvu o budoucí smlouvě o výstavbě***

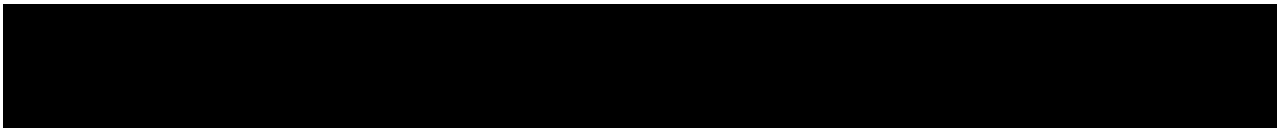
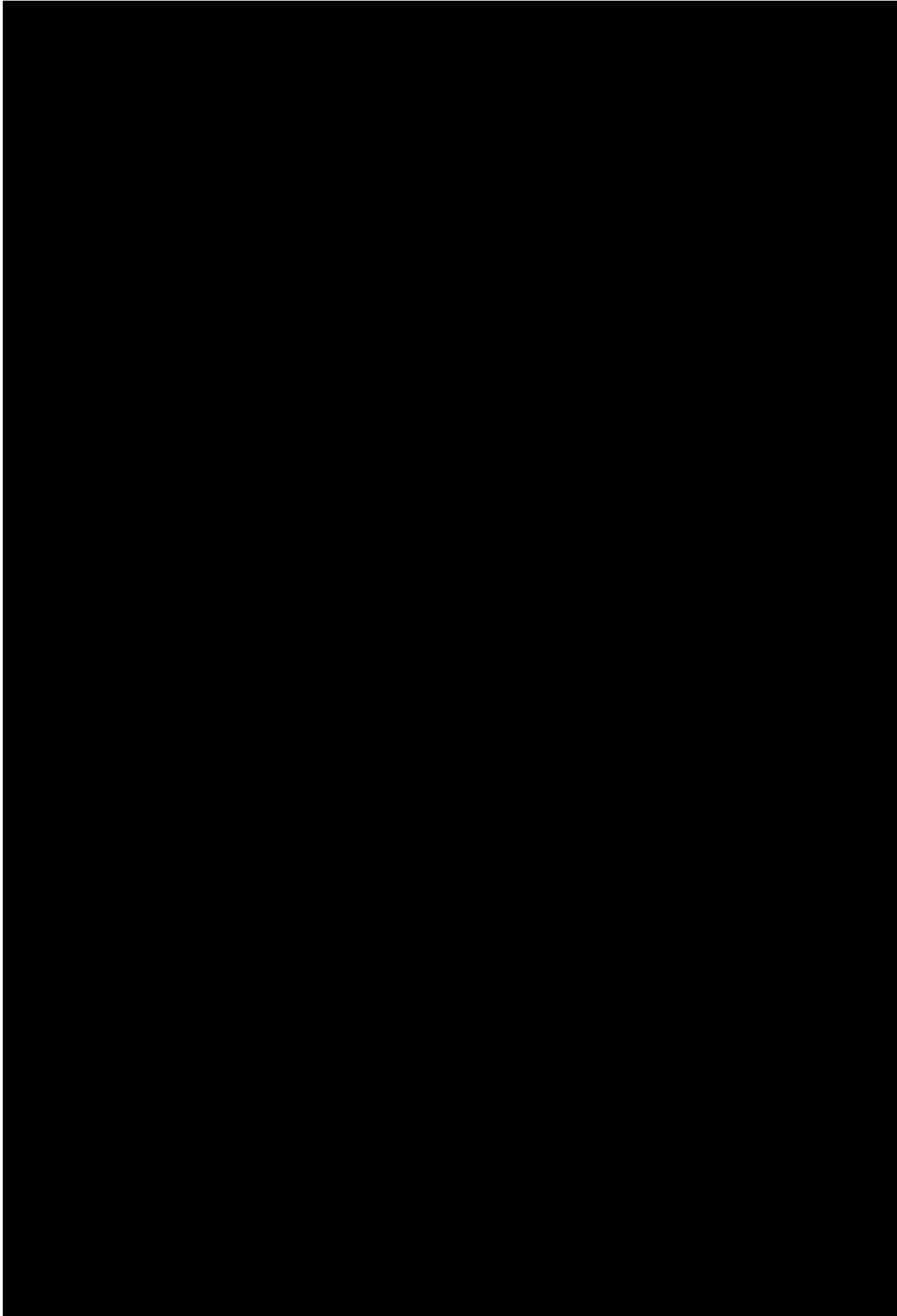
#### **článek 1.**

##### **Úvodní prohlášení**

1. Vlastníci prohlašují, že jsou ke dni uzavření této smlouvy vlastníky (resp. správci) všech jednotek vymezených v budově Bubeneč, č. p. 776, bytový dům, (dále jen „**Budova**“) postavené na pozemku parc. č. 1199, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Parcela**“), to vše v katastrálním území a části obce Bubeneč, obci Praha, a to tak, jak je uvedeno níže v tomto článku (Budova a Parcela dále také jako „**Nemovitá věc**“).

2. Vlastníci prohlašují, že jsou ke dni uzavření této smlouvy vlastníky jednotek (resp. správci) vymezených v Budově takto:





3. Stavebník prohlašuje, že má v úmyslu provést na svůj náklad a nebezpečí půdní vestavbu v 6. a 7. nadzemním podlaží Budovy a v rámci vestavby vybudovat 2 nové bytové jednotky, které nabude do svého výhradního vlastnictví.

4. Vlastník a Stavebník mají v návaznosti na výše uvedené v úmyslu, v postavení odpovídajícím jejich označení v této smlouvě, uzavřít smlouvu o výstavbě (dále jen jako „**Smlouva o výstavbě**“), jejímž předmětem bude:

- a) Ujednání o provedení půdní vestavby v Budově, tedy vybudování 2 nových bytových jednotek [redacted] Stavebníkem, jenž výstavbou nabude tyto jednotky do svého výhradního vlastnictví (dále jen jako „**Nové bytové jednotky**“) a umožnění jejich vybudování ze strany Vlastníka;
- b) provedení stavebních prací souvisejících s výstavbou Nových bytových jednotek a rekonstrukčních prací na společných částech Budovy, včetně výstavby výtahu, popsané v příloze č. 2 této smlouvy, a umožnění jejich vybudování ze strany Vlastníka (dále jen jako „**Dílo**“);
- c) způsob úhrady nákladů výstavby Nových bytových jednotek jakož i rekonstrukčních prací společných částí Budovy;
- d) určení budoucích spoluvlastnických podílů ke společným částem Budovy, které Stavebník nabude společně s vkladem vlastnického práva k Novým bytovým jednotkám do katastru nemovitostí, přičemž stávající podíly Vlastníků na společných částech Budovy se odpovídajícím způsobem změní;
- e) převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na Parcele z Vlastníků na Stavebníka.

Obě smluvní strany mají společný zájem na tom, aby byla uzavřena Smlouva o výstavbě a tato byla naplněna. Obě smluvní strany prohlašují, že uzavření Smlouvy o výstavbě a její naplnění je dle jejich rozvahy pro ně ekonomicky výhodné.

5. Stavebník nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy požádá příslušné dotčené orgány o vydání nezbytných závazných stanovisek a vyjádření dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a to tyto příslušné dotčené orgány:

- a) Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy,
- b) Magistrát hl. m. Prahy, Odbor památkové péče, (jako dotčený orgán státní památkové péče),
- c) Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, (jako dotčený orgán územního plánování),
- d) Magistrát hl. m. Prahy, Odbor ochrany prostředí, Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí,
- e) Městská část Praha 6, Úřad městské části, Odbor životního prostředí.

6. Stavebník zajistí na svůj náklad zhotovení projektové dokumentace (dále jen „**Projektová dokumentace**“), rozpisu prací včetně ohodnocení (dále jen „**Rozpis prací**“), který bude tvořit přílohu Smlouvy o výstavbě, přičemž konečná verze těchto dokumentů podléhá předchozímu souhlasu a schválení Vlastníků. Schválení podkladů a dokumentů dle tohoto odstavce jsou podmínkami pro vznik povinnosti Vlastníků k uzavření budoucí Smlouvy o výstavbě.

## **článek 2.**

### **Předmět smlouvy**

1. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 24 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, zároveň však nejpozději do 90 dní ode dne, kdy Stavebník předloží Vlastníkovi (přičemž postačí předložení osobě určené dle čl. 6 odst. 5 této smlouvy), Projektovou dokumentaci a Rozpis prací a dále závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů dle čl. 1 odst. 5 této smlouvy, uzavřít Smlouvu o výstavbě.

2. Výzvu k uzavření Smlouvy o výstavbě zašle kterákoli smluvní strana nejméně 15 dnů před uplynutím termínu dle odstavce 1 tohoto článku, přičemž nezasláním výzvy závazek uzavřít Smlouvu o výstavbě nezaniká.

## **článek 3.**

### **Znění smlouvy o výstavbě a způsob provedení výstavby**

1. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o výstavbě bude uzavřena ve znění, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to s tím, že místa, která jsou ve znění dle přílohy č.1 nevyplněná, budou vyplněna po vypracování Projektové dokumentace a v souladu s ní.

2. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že ve Smlouvě o výstavbě se Stavebník zaváže jako protiplnění za nabytí vlastnictví odpovídajícího podílu na Nemovité věci a za umožnění provedení výstavby:

- a) poskytnout Vlastníkovi peněžité plnění ve výši **1.000.000,- Kč** způsobem uvedeným v čl. IX. Smlouvy o výstavbě a
- b) provést Dílo v hodnotě, která byla smluvně ujednána ve výši **5.378.000,- Kč** vč. DPH.

3. Stavebník se ve Smlouvě o výstavbě zaváže provést výstavbu v souladu se Smlouvou o výstavbě. Náklady na výstavbu Nových bytových jednotek ponese Stavebník. Stavebník v souladu se Smlouvou o výstavbě provede dále Dílo, tedy veškeré související práce, rekonstrukce a opravy uvedené v Rozpisu prací, který bude přílohou Smlouvy o výstavbě, výhradně na svůj vlastní náklad. Při provádění výstavby se Stavebník zaváže dbát o to, aby užívání společných částí Budovy bylo co nejméně narušeno a byla udržována čistota ve společných částech užívaných obyvateli domu. Stavebník nebude mít vůči Vlastníkovi či jeho

právním nástupcům jakékoliv právo na náhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci Budovy a výstavbu Nových bytových jednotek dle Smlouvy o výstavbě.

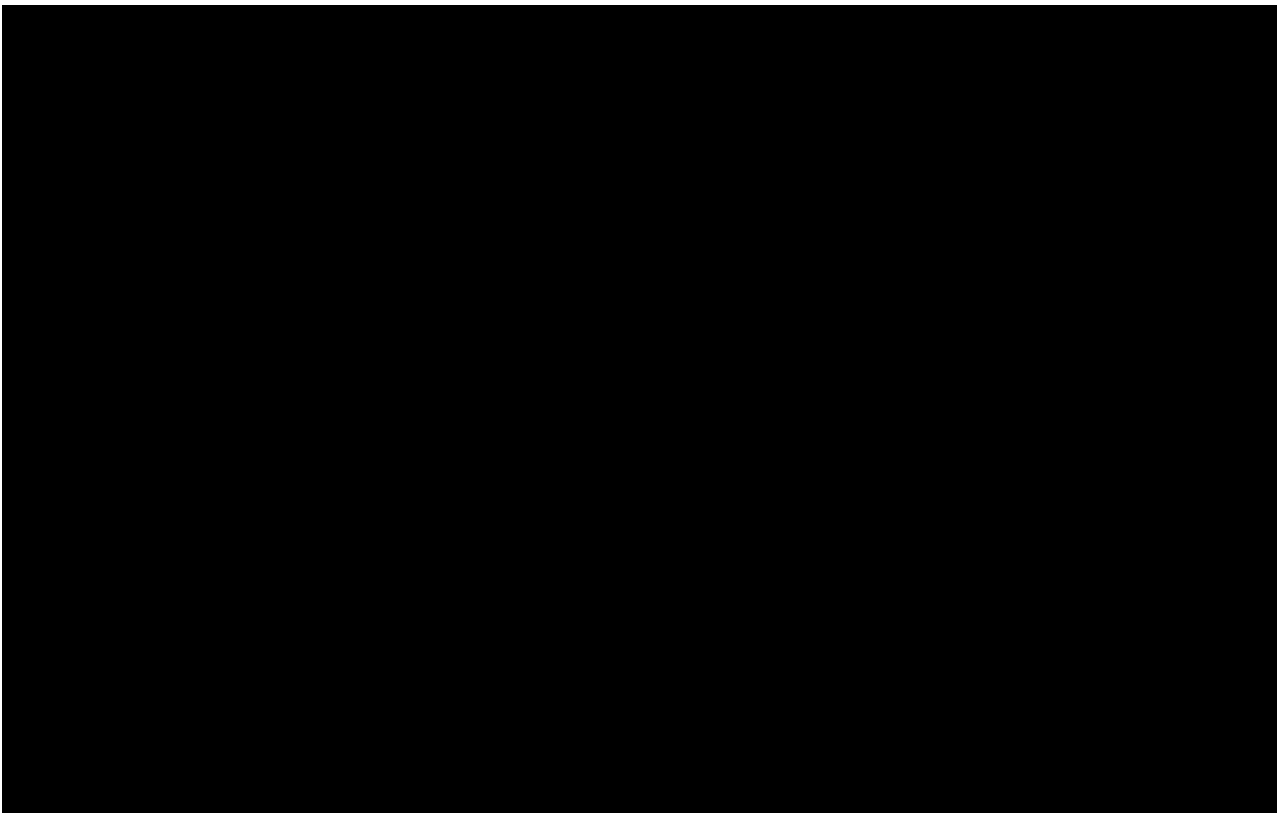
#### **článek 4.**

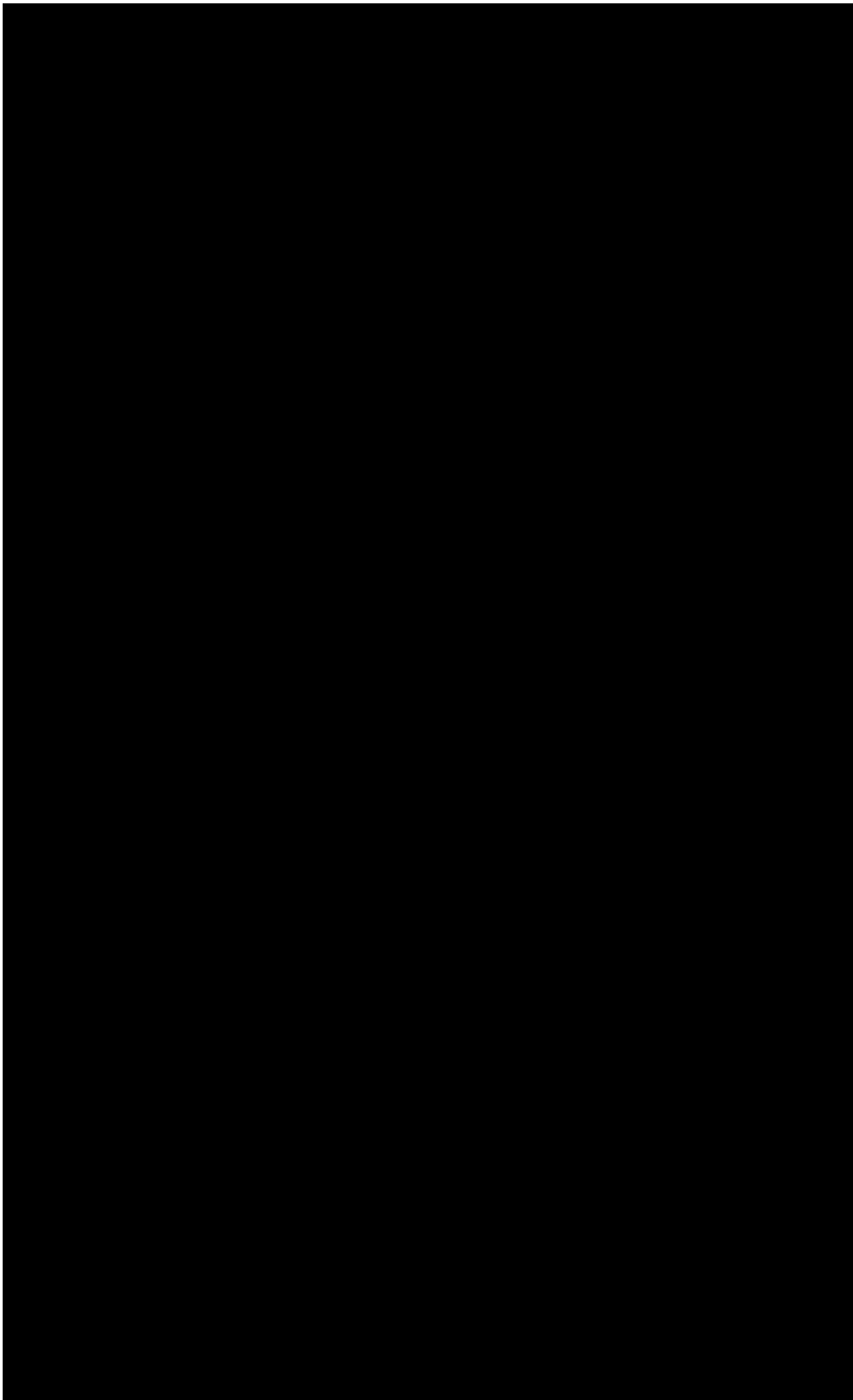
##### **Právní a faktický stav Nemovité věci a jednotek**

1. Vlastník (každý z nich) se zavazuje a ke dni podpisu této smlouvy prohlašuje, že s výjimkami dle odst. 2 tohoto článku:

- a) Jeho prohlášení dle ustanovení čl. 1 odst. 1 a 2 je pravdivé;
- b) Parcela a Budova není zatížena žádným věcným právem, zástavním právem a nemá právní vadu, která by omezila Stavebníka,
- c) K Parcelě a ani Budově nezřídí jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou věcných práv, jejichž zřízení neomezí Stavebníka a za předpokladu, že třetí osoba, v jejíž prospěch bude právo zřízeno, vydá písemný souhlas v podobě akceptované katastrálním úřadem tak, aby byl umožněn vklad práv Stavebníka dle Smlouvy o výstavbě;
- d) Parcela a Budova není dle jeho vědomí předmětem soudního sporu, zejména pak vlastnické právo k ní;
- e) Není předlužen a nehrozí ve vztahu k němu oprávněné zahájení insolvenčního řízení;
- f) Není vůči němu zahájeno exekuční řízení či řízení o výkon rozhodnutí a ani takové zahájení nehrozí;
- g) Není si vědom, že by mohlo být jeho dispoziční právo k podílům na Parcelě a společných částech Budovy omezeno;
- h) Neuzavřel a neuzavře až do dne povolení vkladu práv dle Smlouvy o výstavbě s jinou osobou žádnou smlouvu týkající se Nemovité věci, resp. vlastnického práva k ní, která by bránila či mařila plnění této smlouvy. Pro vyloučení pochybnosti obě smluvní strany konstatují, že převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu není právním jednáním, které by mařilo plnění této smlouvy, pokud tato třetí osoba jako nabyvatel převezme práva a povinnosti z ní vyplývající a k této smlouvě přistoupí.

2. Vlastníci konstatují, že:





3. Vlastníci a každý z nich za sebe prohlašují, že jsou seznámeni s tím, že každá osoba, které svědčí jakékoli právo (zejména pak právo zástavní, právo odpovídající zákazu zcizení apod.) k jednotce vymezené v Budově, musí pro realizaci záměru dle této smlouvy vydat souhlas s uzavřením Smlouvy o výstavbě a zejména s převodem podílů na Nemovité věci dle Smlouvy o výstavbě. Vlastníci se zavazují, že zajistí, a to každý z Vlastníků ve vztahu k osobě, jejíž právo zatěžuje jednotku daného Vlastníka tak, aby osoba, které právo k jednotce svědčí, potřebný souhlas v písemné podobě dostačující pro řízení u katastrálního úřadu vydala.

4. Vlastník se zavazuje poskytnout Stavebníkovi v souvislosti s naplněním účelu této smlouvy přiměřenou součinnost, tedy součinnost zejména pro:

- a) stavební řízení za účelem vydání stavebního povolení;
- b) získání závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů pro účely stavebního řízení
- b) při případné změně stavebního povolení v souladu s rozhodnutím příslušného správního orgánu, anebo při případné změně stavby před jejím dokončením při změně vnitřních dispozic za podmínky, že celková podlahová plocha Nových bytových jednotek zůstane nezměněna (a to včetně případné změny textu Smlouvy o výstavbě, při zachování podmínek dle této věty);
- c) při zajištění zpřístupnění bytů, do nichž bude nezbytné za účelem provedení výstavby nebo související diagnostiky vstoupit, všech společných prostor Nemovité věci a napájecích bodů médií;

## **článek 5.**

### **Ujednání o odstoupení od této smlouvy**

1. Stavebník není povinen Smlouvu o výstavbě uzavřít a je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:

- a) Vlastník poruší některý svůj závazek dle čl. 4, odst. 4 této smlouvy nebo
- b) Vlastník poruší některý svůj závazek dle čl. 4, odst. 3 této smlouvy či se některé tam uvedené prohlášení stane nepravdivým nebo



- c) Vlastník jakýmkoli jiným způsobem zaviněně zmaří uzavření Smlouvy o výstavbě nebo
- d) Vlastník poruší svou povinnost dle čl. 2, odst. 1 této smlouvy.

V případě, že Vlastník poruší některou svou povinnost dle této smlouvy tak, že Stavebníkovi vznikne právo od této smlouvy odstoupit, jak je uvedeno výše, zavazuje se Vlastník uhradit Stavebníkovi veškerou škodu či újmu, která Stavebníkovi v důsledku porušení povinnosti vznikla. Odstoupením od smlouvy nároky Stavebníka nezanikají.

2. Vlastník není povinen Smlouvu o výstavbě uzavřít a je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:

- a) Stavebník poruší některou svou povinnost dle této smlouvy tak, že zmaří uzavření Smlouvy o výstavbě nebo
- b) Ve vztahu ke Stavebníkovi bude rozhodnuto o jeho úpadku nebo
- c) Stavebník přestane prokazatelně vyvíjet úsilí o získání Stavebního povolení nebo závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů

V případě, že Stavebník poruší některou svou povinnost dle této smlouvy tak, že Vlastníkovi vznikne právo od této smlouvy odstoupit, jak je uvedeno výše, zavazuje se Stavebník uhradit Vlastníkovi veškerou škodu či újmu, která Vlastníkovi v důsledku porušení povinnosti vznikla. Odstoupením od smlouvy nároky Vlastníka nezanikají.

3. Práva na odstoupení a náhradu škody dle tohoto článku lze uplatnit pouze, pokud byla strana porušující upozorněna písemně druhou stranou na porušení a nezjedнала nápravu ani ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení tohoto upozornění.

4. V případě odstoupení od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily. Zánikem smlouvy nezaniká povinnost zaplatit smluvní pokutu či náhradu škody.

## **Článek 6.**

### **Další ujednání smluvních stran**

1. V případě, že Vlastník (kterýkoli z nich) převede vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, přecházejí na tuto osobu veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy. Vlastník se zavazuje pro případ, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce na třetí osobu, seznámit budoucího kupujícího s obsahem této smlouvy a skutečností, že na kupující jako vlastníka jednotky přejdou veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající.

2. Vlastník se zavazuje poskytnout ve stavebním řízení za účelem vydání stavebního povolení Stavebníkovi veškerou potřebnou součinnost směřující k získání všech potřebných souhlasů, povolení, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů, a uskutečnění dalších správních úkonů v souvislosti s naplněním účelu této smlouvy. Vlastník podpisem této smlouvy **výslovně uděluje Stavebníkovi plnou moc** k zastupování v příslušném stavebním řízení, tedy k jednání s příslušným stavebním úřadem, a dále k jednání s dotčenými orgány, výslovně pak k jednání s Magistrátem hl. m. Prahy, Odbor památkové péče, za účelem získání závazných stanovisek, a vyjádření dotčených orgánů pro účely vydání stavebního povolení. Plná moc zahrnuje rovněž veškeré a jakákoliv jednání, která Vlastníkovi jako účastníku stavebního řízení přísluší. V případě městské části Prahy 6 je plná moc udělována výhradně v rámci samostatné působnosti. Plnou moc je Vlastník oprávněn odvolat jen tehdy, poruší-li Stavebník podmínky stanovené v této smlouvě a své porušení ani přes předchozí písemnou výzvu v přiměřené lhůtě nenapraví či jeho následky neodstraní.

3. Vlastník dále **výslovně zmocňuje** Stavebníka k jednání s Magistrátem hl.m. Prahy, Odborem památkové péče, jako dotčeným orgánem státní památkové péče, a to ke všem

jednáním za účelem získání závazného stanoviska dotčeného orgánu pro účely vydání stavebního povolení. Plnou moc je Vlastník oprávněn odvolat jen tehdy, poruší-li Stavebník hrubým způsobem tuto smlouvu a své porušení ani přes předchozí písemnou výzvu v přiměřené lhůtě nenapraví či jeho následky neodstraní.

4. Ujednává se, že ve všech věcech dle této smlouvy Vlastníka zastupuje: [REDACTED]

5. Pro případ, že v rámci projektu pro stavební povolení bude třeba výměry Nových bytových jednotek upravit zavazují se smluvní strany provést změnu této smlouvy a doplnit prázdná místa v příloze č.1 k této smlouvě tak, aby vymezení Nových bytových jednotek odpovídalo projektu pro stavební povolení, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy Stavebníka.

6. Stavebník přebírá riziko změny okolností spočívající v nárůstu cen stavebních materiálů a prací a tímto se zavazuje provést Dílo v celém rozsahu bez ohledu na případnou změnu ceny Díla z důvodu nárůstu cen stavebních materiálů a prací.

## **článek 7. Závěrečná ujednání**

1. V případě, že u některé ze stran dojde ke změně adresy, je povinna tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit ostatním účastníkům této smlouvy. Do dne doručení oznámení o změně adresy se doručuje na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

2. Tato smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech.

3. Smluvní strany tímto dle § 564 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vylučují možnost změnit obsah této smlouvy jinou než písemnou formou.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv městské části Praha 6, včetně příloh.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Doložka dle § 43 odst.1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6:

„Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím ZMČ Praha 6, a to usnesením č. ....ze dne ..... a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání“.

7. Na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:        1) znění Smlouvy o výstavbě  
                  2) Rozpis prací  
                  3) usnesení ZMČ Prahy 6. č .....

V ..... dne .....

\_\_\_\_\_  
**Vladimír Bezděk**

\_\_\_\_\_  
**Zdeněk Cerha a Věra Cerhová**

\_\_\_\_\_  
**Janyl Chytrbaeva**

\_\_\_\_\_  
**Miroslav Dlouhý**

\_\_\_\_\_  
**EREI INVEST s.r.o.**

\_\_\_\_\_  
■■■■ **Martin Křivda**

\_\_\_\_\_  
**Jiří Martinovský**

\_\_\_\_\_  
■■■■ **Petr Masopust**

\_\_\_\_\_  
**Jana Milfortová**

\_\_\_\_\_  
■■■■ **Ladislav Moravec**

\_\_\_\_\_  
■■■■ **Roman Paul a** ■■■■ **Leona Paulová**

\_\_\_\_\_  
■■■■ **Jiří Šperl a** ■■■■ **Kateřina  
Sperlová**

---

**Věra Zdražilová**

---

**Městská část Praha 6**

V ..... dne .....

---

**JIMAST Kappa s. r. o.**

# Smlouva o výstavbě

---

15. **Vladimír Bezděk,** [redacted] Praha [redacted]
16. **manželé**  
**Zdeněk Cerha,** [redacted]  
**a Věra Cerhová,** [redacted] Praha [redacted]
17. **Janyl Chytyrbaeva,** [redacted] Praha [redacted]
18. **Miroslav Dlouhý,** [redacted] Praha [redacted]
19. **EREI INVEST s.r.o.,** IČO: 28171306,  
se sídlem Na Petřínách 1897/29, Praha 6 – Břevnov, PSČ: 162 00  
zast. Zdeňkem Hruškou, jednatelem
20. **Městská část Praha 6,** IČO: 00063703,  
se sídlem Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6  
zastoupena Mgr. Ondřejem Kolářem, starostou Městské části Praha 6
21. **[redacted] Martin Křivda,** [redacted] Praha [redacted]
22. **Jiří Martinovský,** [redacted] Praha [redacted]
23. **[redacted] Petr Masopust,** [redacted] Praha [redacted]
24. **Jana Milfortová,** [redacted] Praha [redacted]
25. **[redacted] Ladislav Moravec,** [redacted] Praha [redacted]
26. **manželé**  
**[redacted] Roman Paul,** [redacted]  
**[redacted] Leona Paulová,** [redacted] Roztoky
27. **manželé**  
**[redacted] Jiří Šperl,** [redacted]  
**[redacted] Kateřina Šperlová** [redacted] Praha [redacted]
28. **Věra Zdražilová,** [redacted] Praha [redacted]

(dále společně jako „**Vlastník**“ nebo „**Vlastníci**“)

a

**JIMAST Kappa s. r. o.**, IČ 095 49 943,  
se sídlem Vacínova 396/5, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00  
zastoupená Mgr. Jiřím Stuchlíkem, jednatelem  
(dále jen „**Stavebník**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

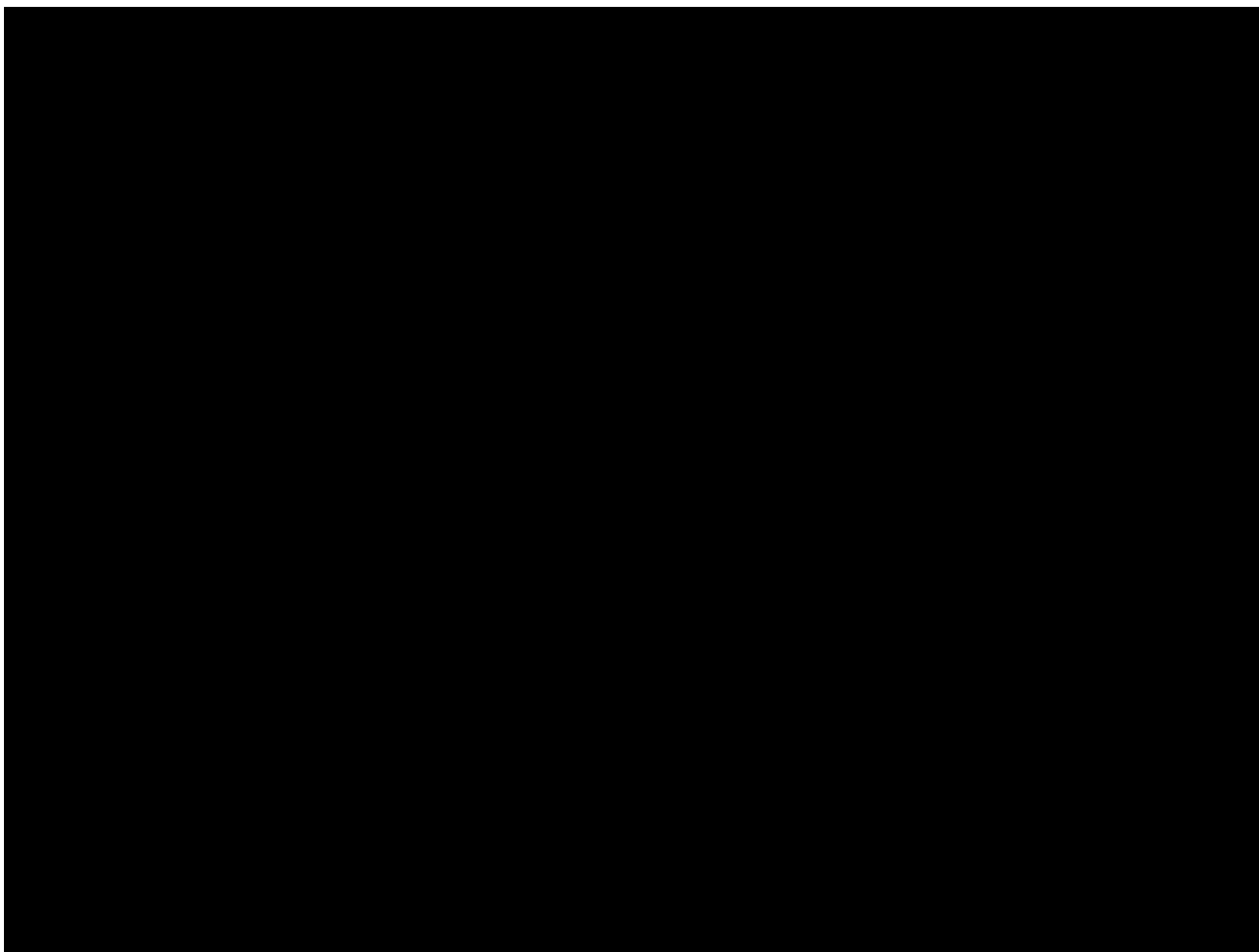
## **Smlouvu o výstavbě:**

### **I.**

#### **Popis budovy, úvodní prohlášení a prohlášení stran**

1. Výstavba podle této smlouvy se provádí v budově Bubeneč, č. p. 776, bytový dům, (dále jen „**Budova**“) postavené na pozemku parc. č. 1199, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Parcela**“), to vše v katastrálním území a části obce Bubeneč, obci Praha. Vlastníci prohlašují, že jsou ke dni uzavření této smlouvy vlastníky (resp. správci) jednotek vymezených v Budově tak, jak je níže v odst. 2 uvedeno, a prohlašují, že jsou oprávněni uzavřít tuto smlouvu. Pro Parcelu a Budovu společně může být užit pojem „**Nemovitá věc**“.

2. Prohlášením vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů ze dne 30.5.2005, vloženém do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V–21576/2006-101, s právními účinky vkladu ke dni 12.5.2006, byly v Budově vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů jednotky č. 776/1, 776/2, 776/3, 776/4, 776/5, 776/6, 776/7, 776/8, 776/9, 776/10, 776/11, 776/12, 776/101, 776/102, 776/103, 776/104. Uvedené jednotky jsou ve vlastnictví následujících osob:







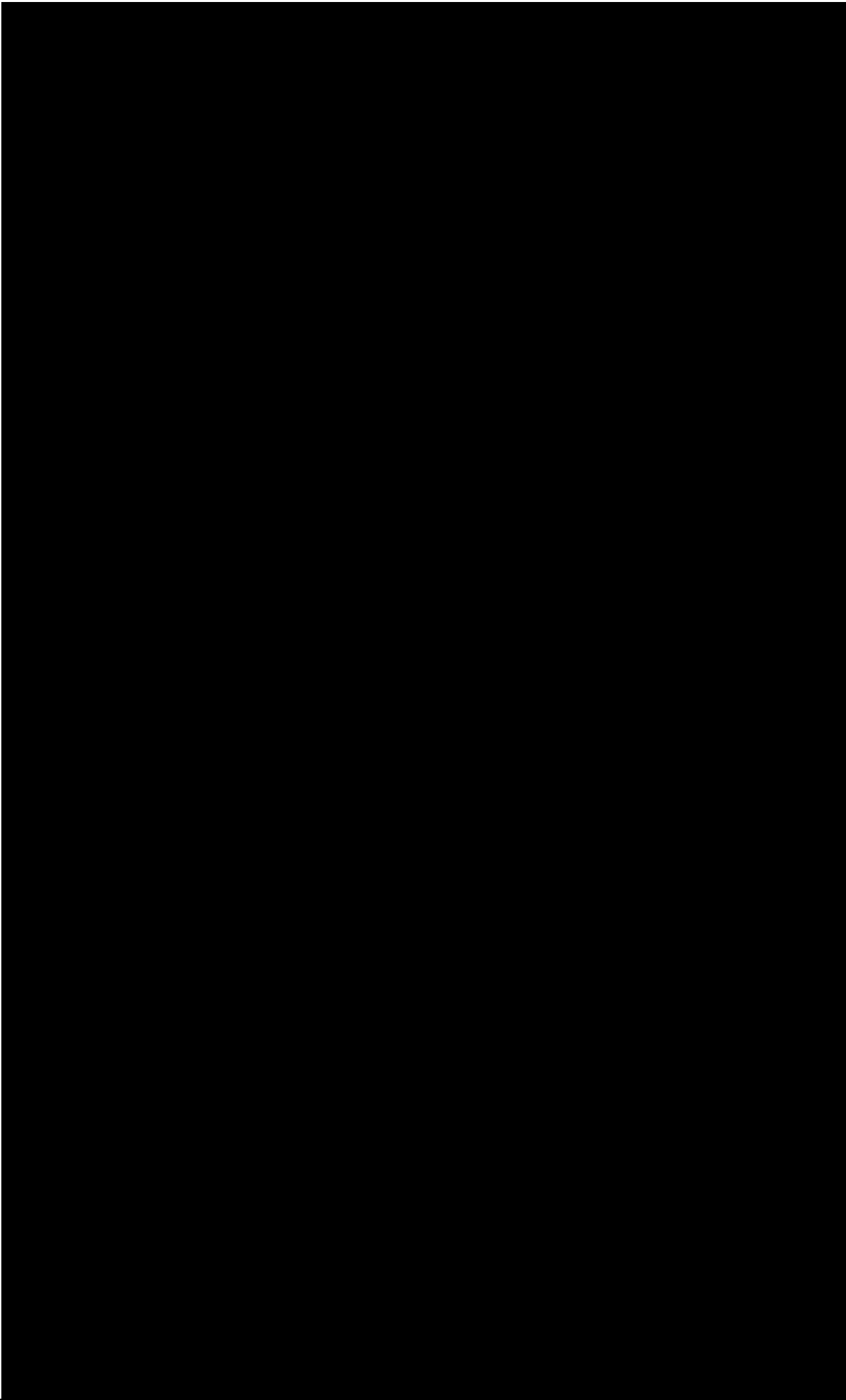
3. Vlastník (každý z nich) se zavazuje a prohlašuje, že s výjimkami dle odst. 4 tohoto článku:

- i) Jeho prohlášení dle ustanovení čl. 1 odst. 1 je pravdivé;
- j) Parcela ani Budova není zatížena žádným věcným právem, zástavním právem a nemá právní vadu, která by omezila Stavebníka,
- k) K Parcelě a ani Budově nezřídí jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou věcných práv, jejichž zřízení neomezí Stavebníka a za předpokladu, že třetí osoba, v jejíž prospěch bude právo zřízeno, vydá písemný souhlas v podobě akceptované katastrálním úřadem tak, aby byl umožněn vklad práv Stavebníka dle této smlouvy;
- l) Parcela ani Budova není dle jeho vědomí předmětem soudního sporu, zejména pak vlastnické právo k ní;
- m) Není předlužen a nehrozí ve vztahu k němu oprávněné zahájení insolvenčního řízení;
- n) Není vůči němu zahájeno exekuční řízení či řízení o výkon rozhodnutí a ani takové zahájení nehrozí;
- o) Není si vědom, že by mohlo být jeho dispoziční právo k podílům na Parcelě a společných částech Budovy omezeno;
- p) Neuzavřel a neuzavře až do dne povolení vkladu práv dle Smlouvy o výstavbě s jinou osobou žádnou smlouvu týkající se Nemovité věci, resp. vlastnického práva k ní, která by bránila či mařila plnění této smlouvy. Pro vyloučení pochybnosti obě smluvní strany konstatují, že převod vlastnického práva k jednotce na třetí osobu není právním jednáním, které by mařilo plnění této smlouvy, pokud tato třetí osoba jako nabyvatel převezme práva a povinnosti z ní vyplývající a k této smlouvě písemně a s ověřeným podpisem přistoupí.

4. Smluvní strany konstatují, že:







5. Vlastníci a každý z nich za sebe prohlašují, že jsou seznámeni s tím, že každá osoba, které svědčí jakékoli právo (zejména pak právo zástavní, právo odpovídající zákazu zcizení apod.) k jednotce vymezené v Budově, musí pro realizaci záměru dle této smlouvy vydat souhlas s uzavřením Smlouvy o výstavbě a zejména s převodem podílů na Nemovité věci dle Smlouvy o výstavbě. Vlastníci se zavazují, že zajistí, a to každý z Vlastníků ve vztahu k osobě, jejíž právo zatěžuje jednotku daného Vlastníka, aby osoba, které právo k jednotce svědčí, potřebný souhlas v písemné podobě dostačující pro řízení u katastrálního úřadu vydala.

6. Stavebník má zájem v Budově vystavět 2 nové jednotky, které budou jeho vlastnictvím. Dispoziční uspořádání zamýšlených bytových jednotek včetně předpokládaných výměr je obsahem Přílohy číslo 1. Stavebník se souběžně s výstavbou nových bytových jednotek zavazuje realizovat ostatní práce vynucené záměrem výstavby nových bytů a dále práce požadované Vlastníkem, které jsou souhrnně specifikovány v Příloze 2.

7. Stavebník prohlašuje, že je profesionálem ve věci výstavby půdních bytových jednotek a je schopen provést výstavbu dle této smlouvy.

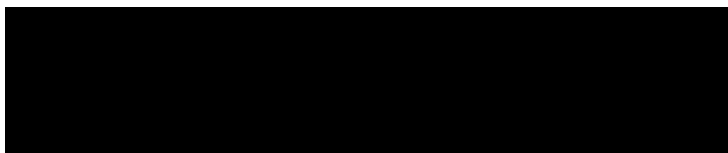
## II.

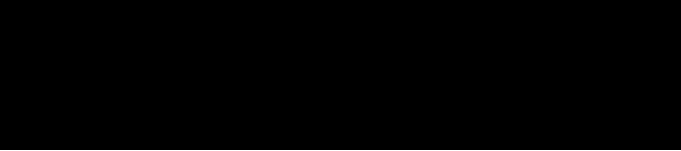


### Vymezení stávajících jednotek v Budově

1. Dle výše uvedeného prohlášení vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. 5. 2005, vloženého do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-21576/2006-101, s právními účinky vkladu ke dni 12. 5. 2006, jsou v Budově vymezeny jednotky podle zákona o vlastnictví bytů takto:

Bytová jednotka č. 776/01 [redacted] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/01 se skládá z:



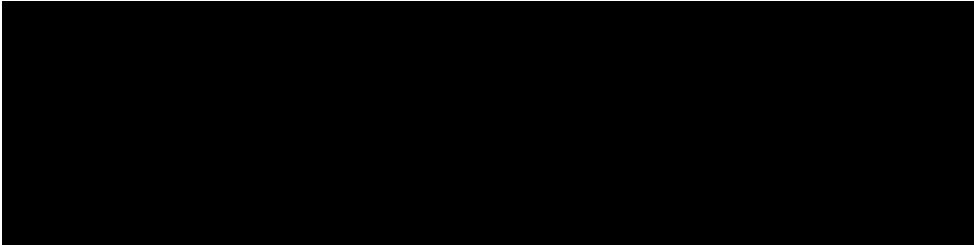
  
  


K vlastnictví jednotky č. 776/01 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 742/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/02  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/02 se skládá z:

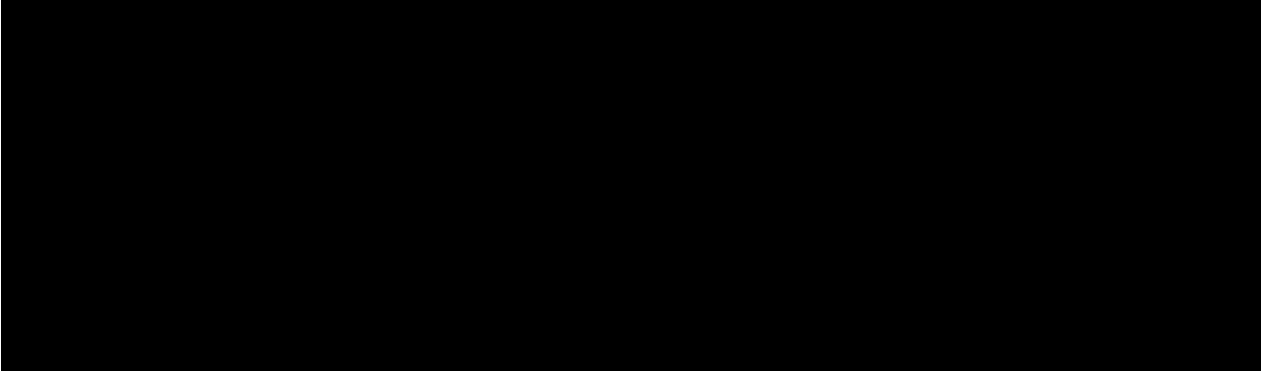



K vlastnictví jednotky č. 776/02 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 412/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/03  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/03 se skládá z:

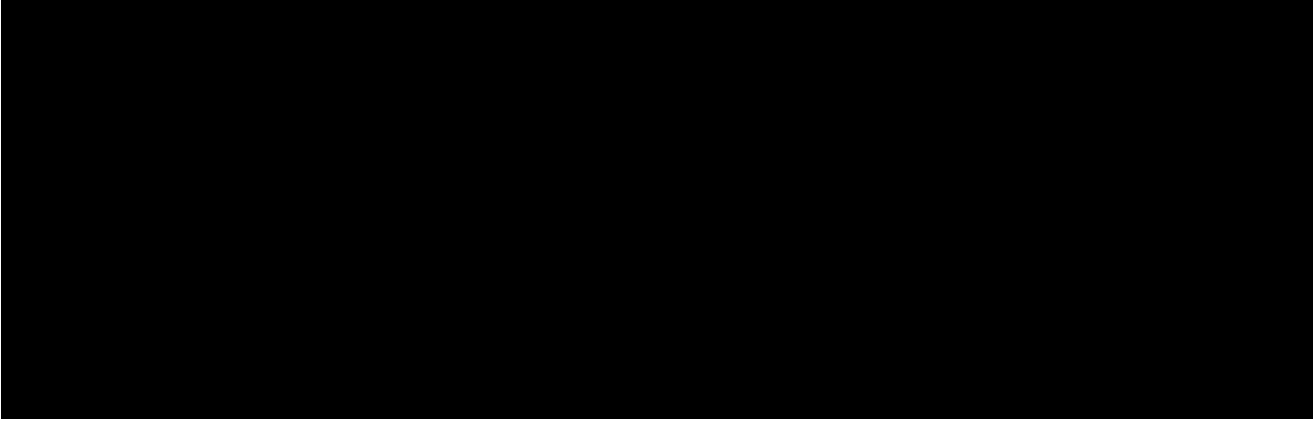
  


K vlastnictví jednotky č. 776/03 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 759/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/04  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/04 se skládá z:

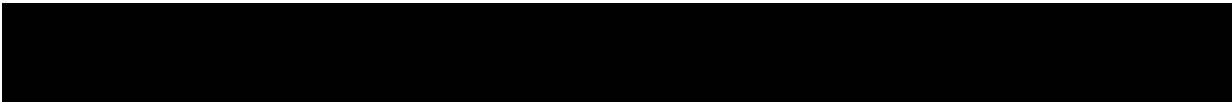
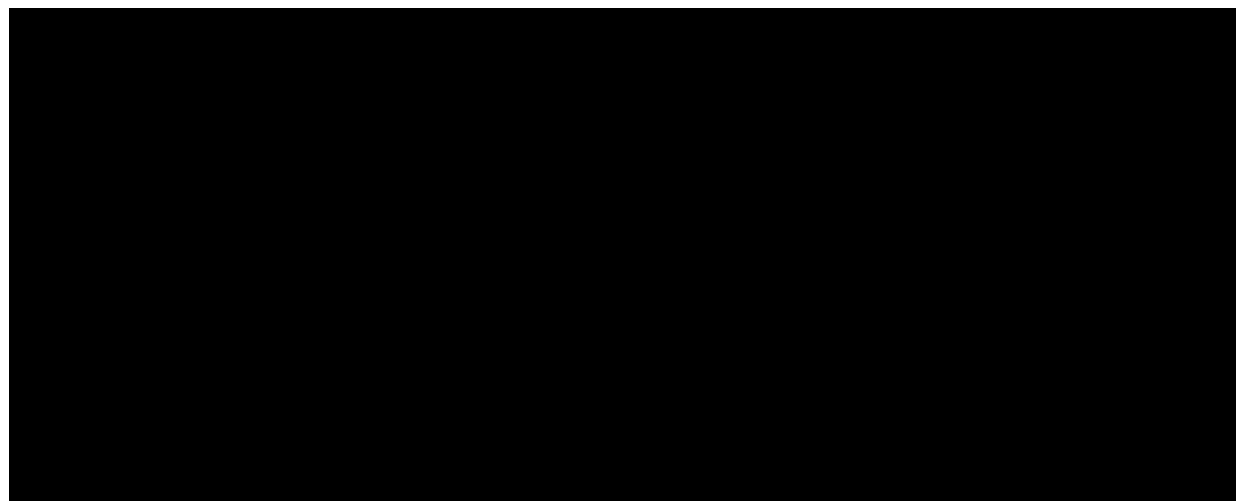


K vlastnictví jednotky č. 776/04 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 824/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/05  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/05 se skládá z:

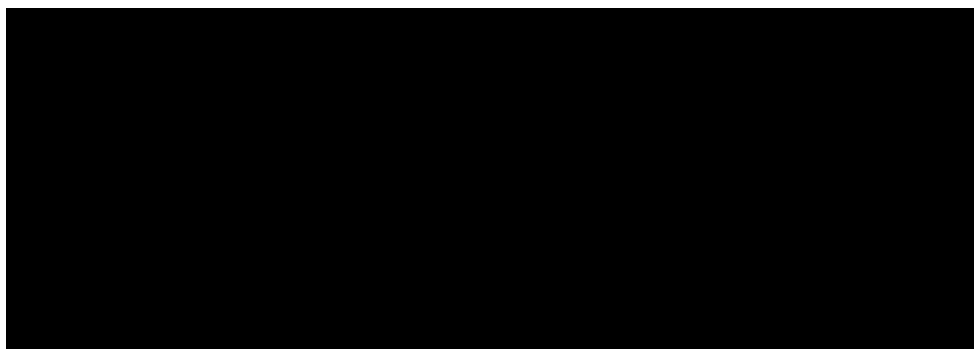


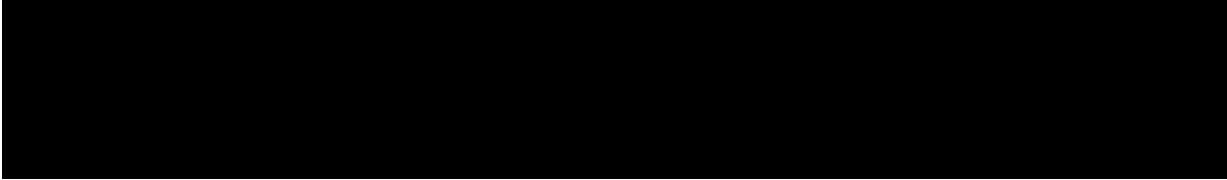
K vlastnictví jednotky č. 776/05 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 797/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/06  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/06 se skládá z:



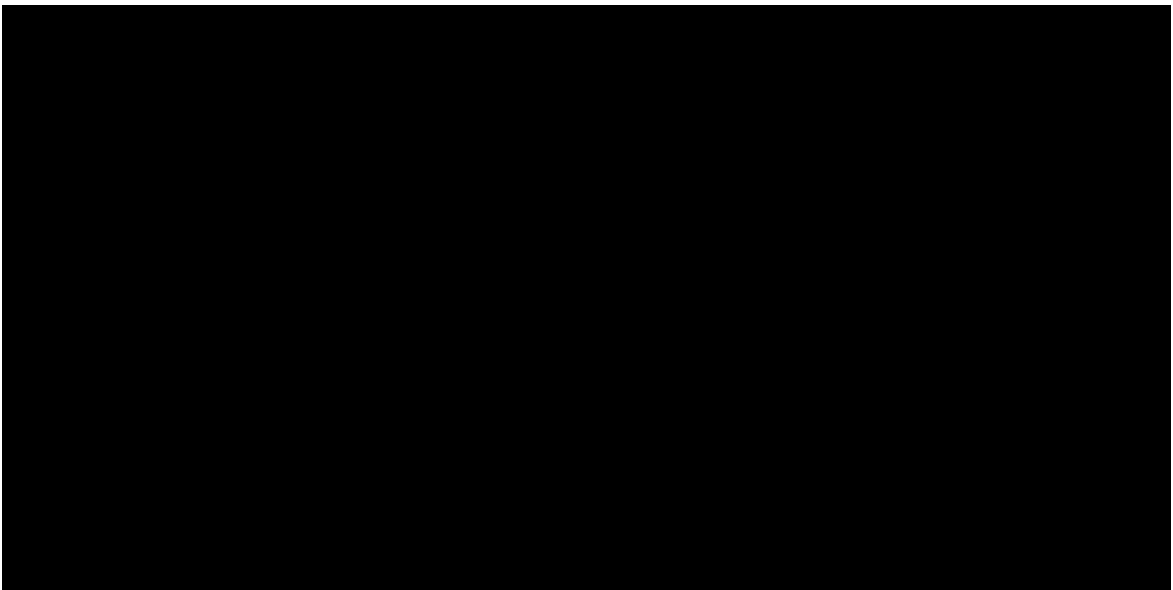


K vlastnictví jednotky č. 776/06 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 876/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/07  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/07 se skládá z:

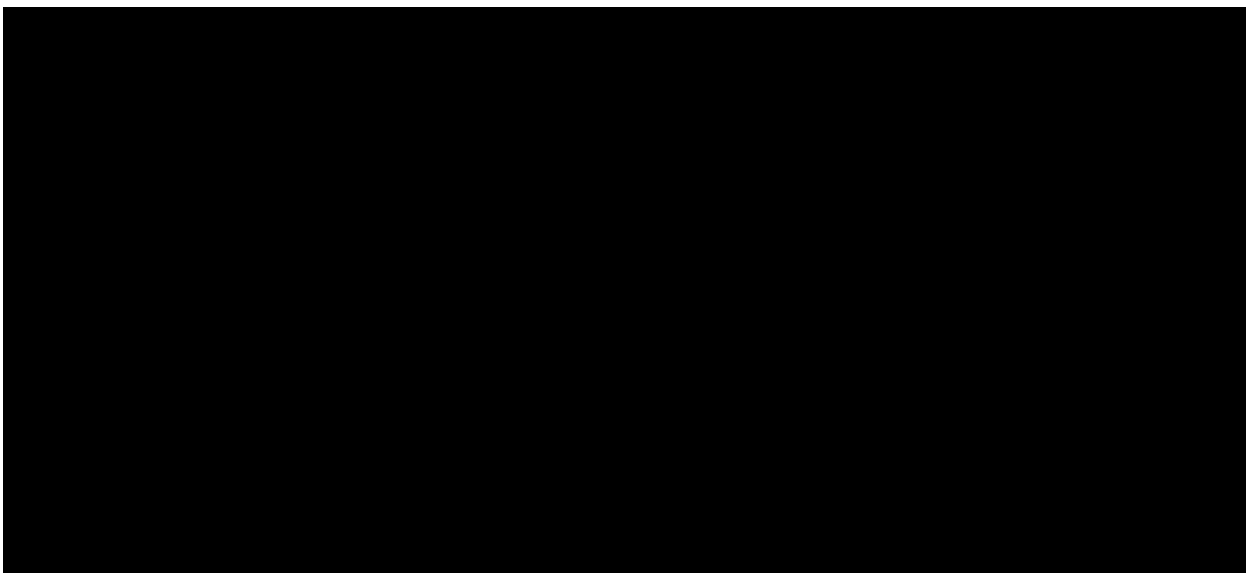


K vlastnictví jednotky č. 776/07 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 811/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/08  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/08 se skládá z:

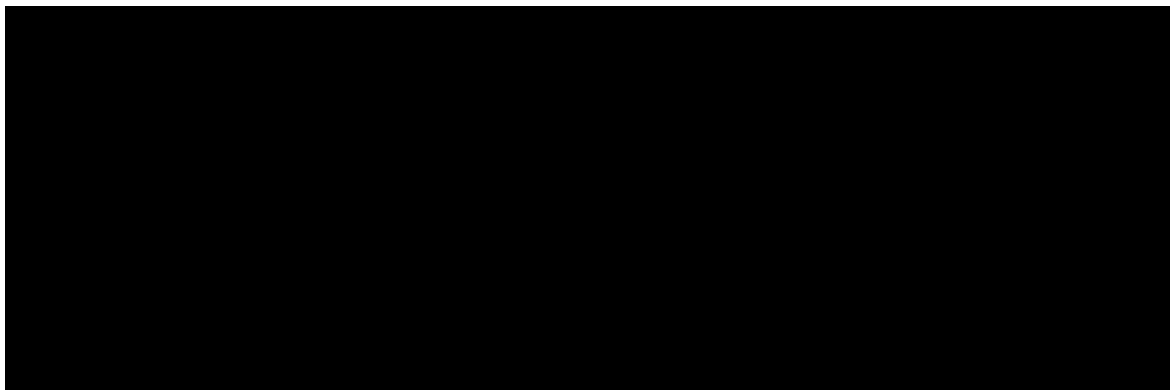


K vlastnictví jednotky č. 776/08 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 911/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/09 [redacted] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/09 se skládá z:

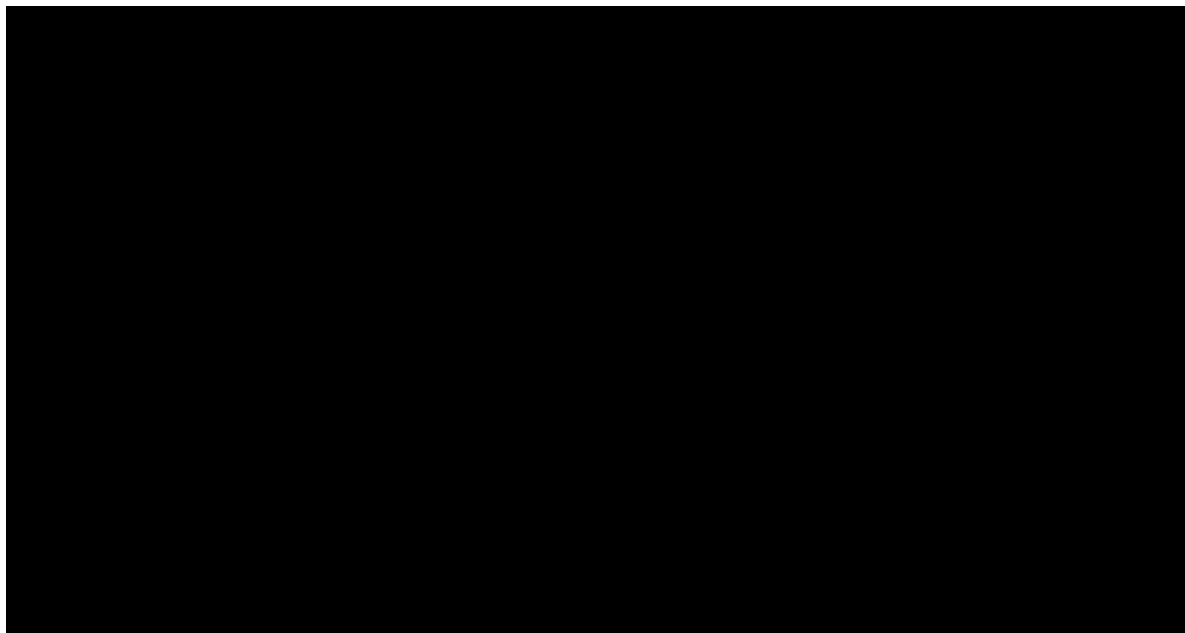


K vlastnictví jednotky č. 776/09 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 413/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/10 [redacted] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/10 se skládá z:

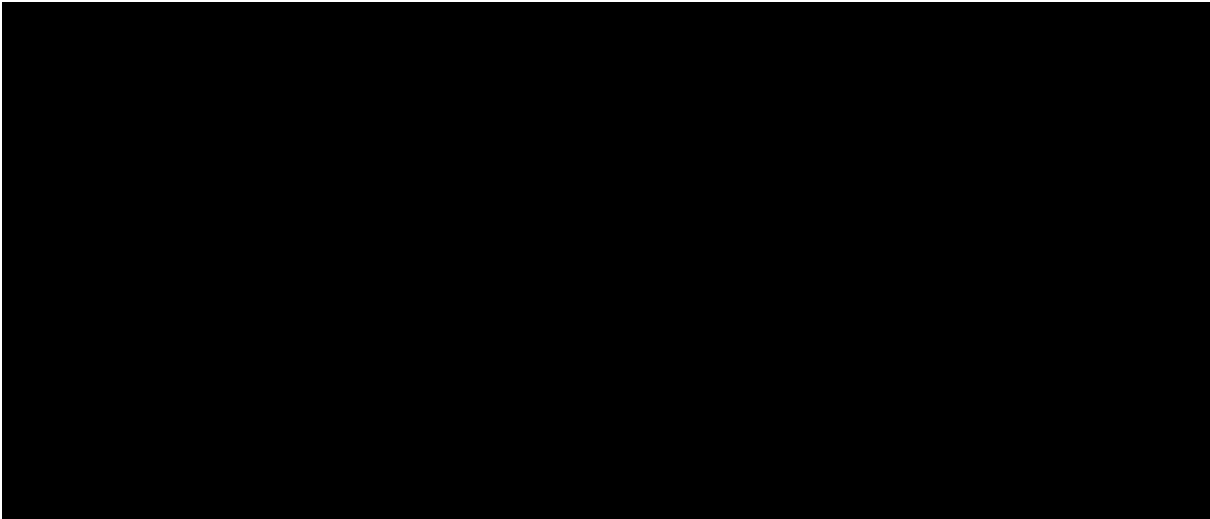


K vlastnictví jednotky č. 776/10 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1327/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Bytová jednotka č. 776/11 [redacted] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/11 se skládá z:

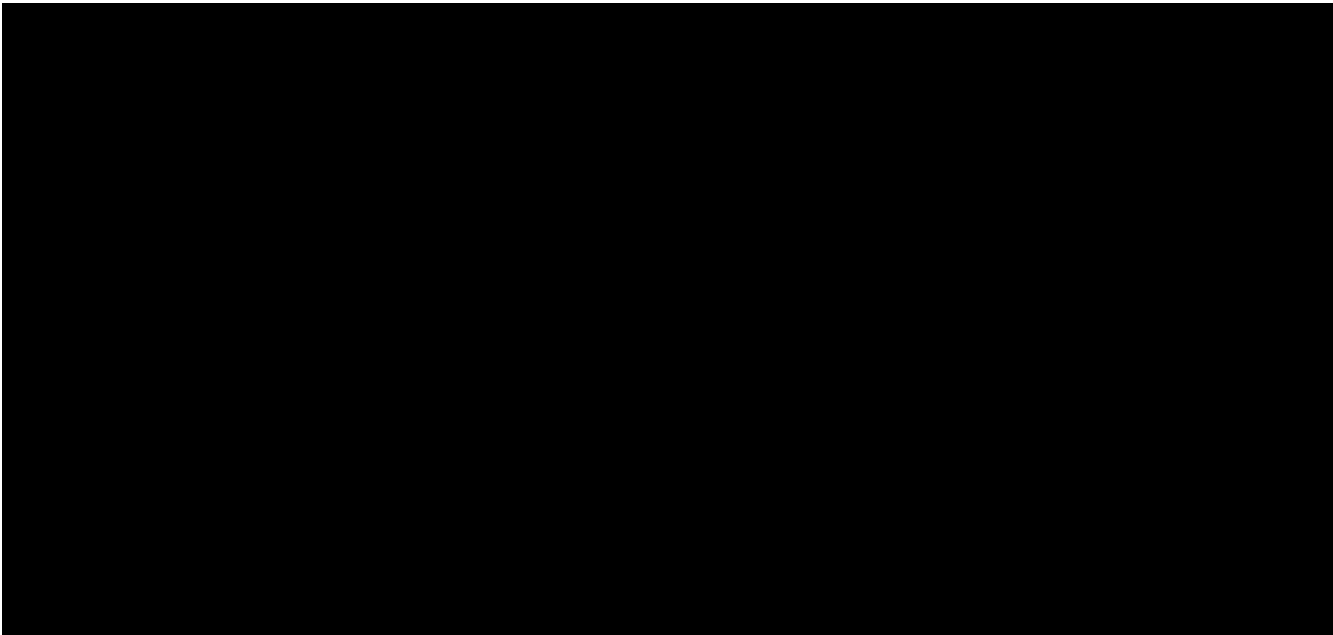


K vlastnictví jednotky č. 776/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 811/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.


Bytová jednotka č. 776/12  předmětné budovy.

Jednotka č. 776/12 se skládá z:



K vlastnictví jednotky č. 776/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 865/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Nebytová jednotka č. 776/101 je nebytový prostor – garáž ,  předmětné budovy.

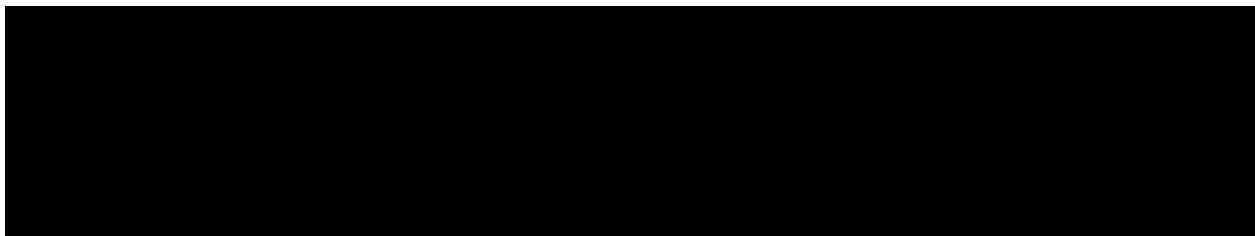
Jednotka č. 776/101 se skládá z:

K vlastnictví jednotky č. 776/101 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 202/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Nebytová jednotka č. 776/102 je nebytový prostor – garáž, [REDAKCE] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/102 se skládá z:

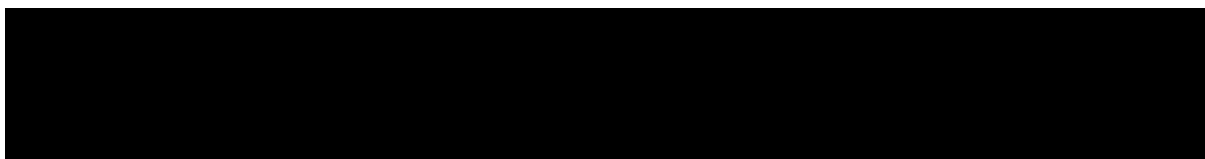


K vlastnictví jednotky č. 776/102 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 197/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Nebytová jednotka č. 776/103 je nebytový prostor – garáž, [REDAKCE] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/103 se skládá z:

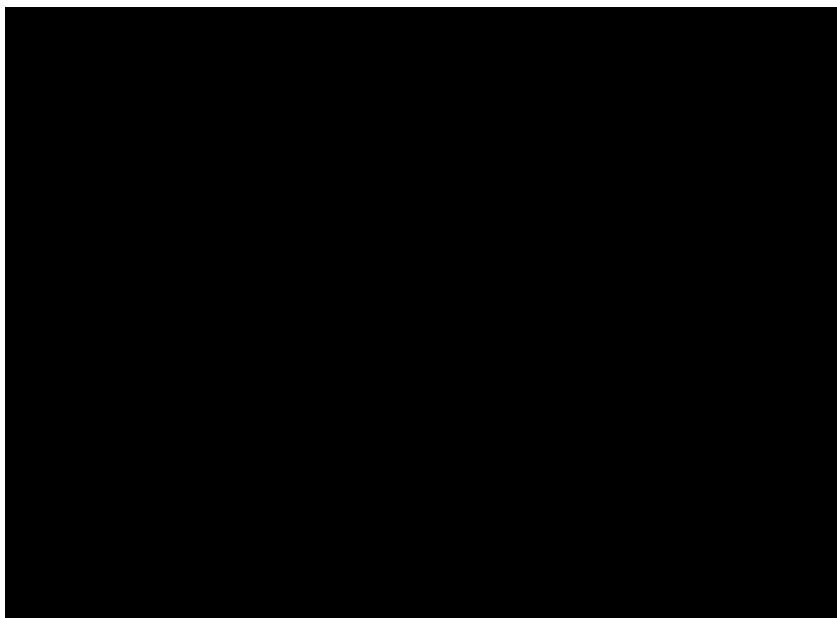


K vlastnictví jednotky č. 776/103 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 202/18603 na společných částech budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

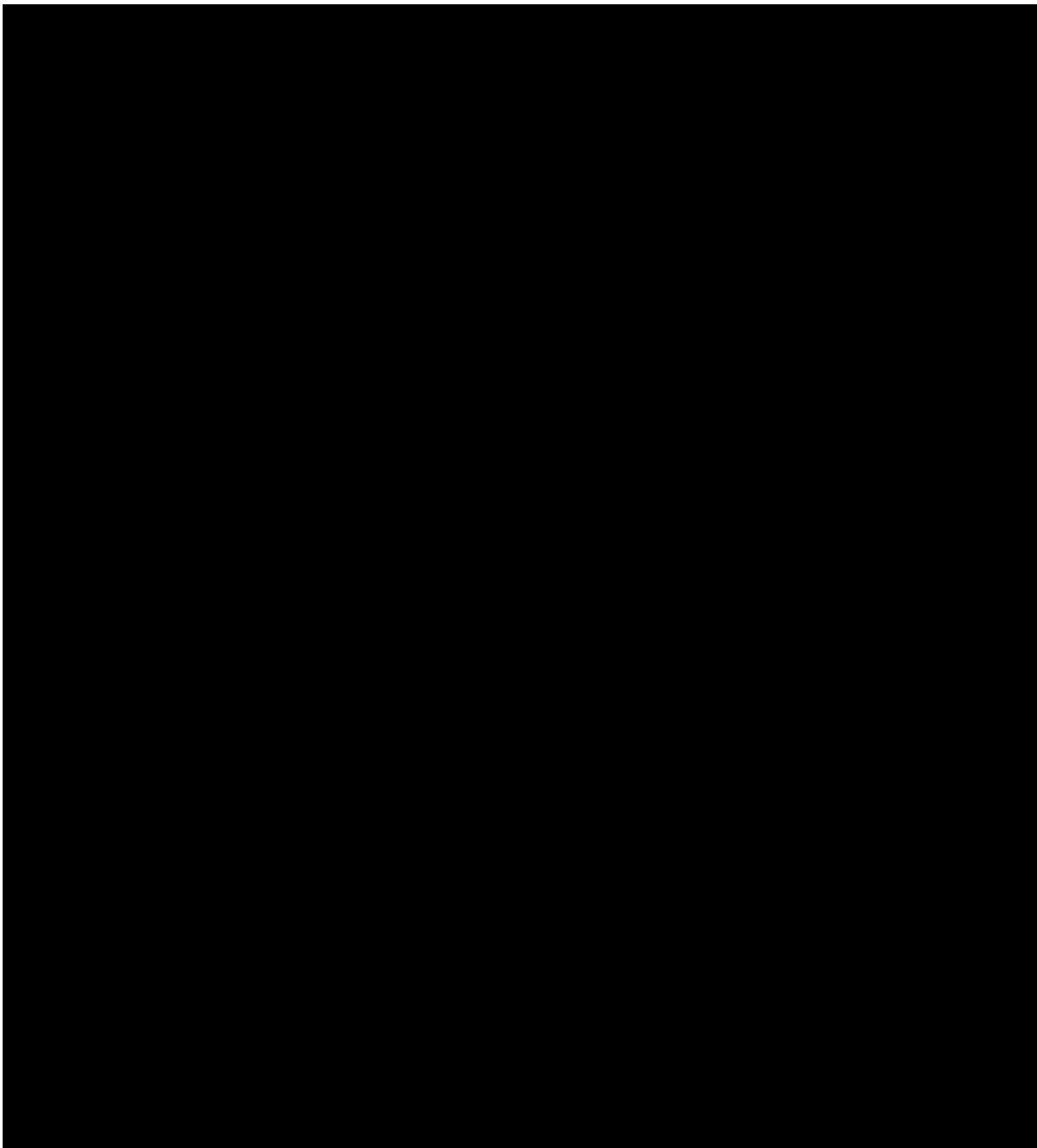
S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

Nebytová jednotka č. 776/104 je nebytový prostor – [REDAKCE] předmětné budovy.

Jednotka č. 776/104 se skládá z:







K vlastnictví jednotky č. 776/104 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 8454/18603 na společných částech Budovy, které jsou popsány pod bodem 4. tohoto prohlášení.

(21)

(22) S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k Pozemku, která jsou popsána pod bodem 5. tohoto prohlášení.

2. Vlastníkem všech stávajících jednotek v Budově je Vlastník, a to způsobem uvedeným v článku I. odst. 2.

III.

Určení společných částí a spoluvlastnických podílů na společných částech před provedením výstavby

1. Společné části Budovy, kteréžto části Budovy jsou společné vlastníkům všech jednotek umístěných v předmětné Budově, tvoří základy včetně izolací, střecha včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování), komíny, hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, rozvody vody (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně vodovodní přípojky, rozvody kanalizace (až po napojení vodorovných odpadů na stoupací potrubí) včetně kanalizační přípojky, rozvody plynu (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně plynové

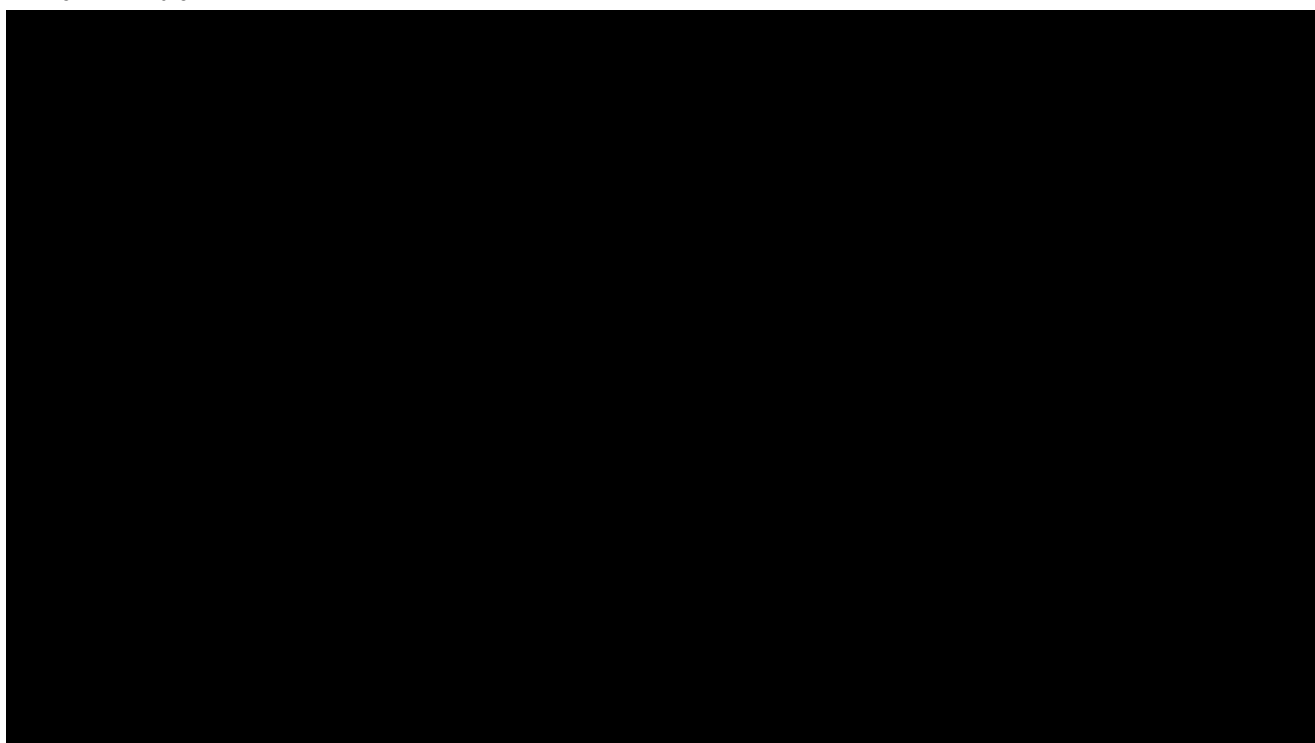
přípojky, rozvody elektřiny (až po pojistky pro byty), hromosvod, slaboproudé rozvody (zvonky).

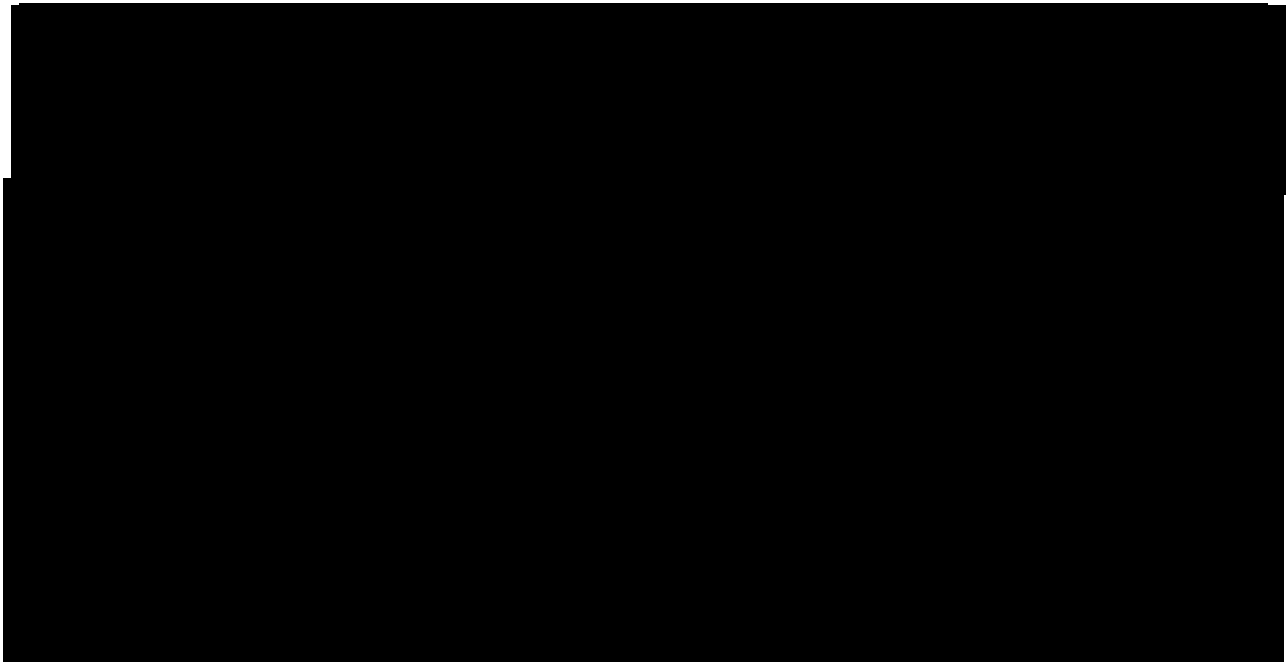
2. Mezi společné části dále patří průjezd, schodiště, chodby, sklepní místnosti, sklepní místnosti s kójemi, terasy, lodžie, balkony, pův. uhelna, pův. kotelna, vhoz paliva, prádelna, předsíň, společné WC, půda.

3. Dle výše uvedeného prohlášení vlastníka dle zákona o vlastnictví bytů, vloženého do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č. j. V-21576/2006-101, s právními účinky vkladu ke dni 12.5.2006, jsou spoluvlastnické podíly na společných částech Budovy a na Parcele před provedením výstavby stanoveny následovně:

<b>pořad. číslo</b>	<b>číslo jednotky</b>		<b>velikost spoluvlastnického podílu</b>		
1.	jednotka č.	776/1	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>742</b>	<b>/18603</b>
2.	jednotka č.	776/2	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>412</b>	<b>/18603</b>
3.	jednotka č.	776/3	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>759</b>	<b>/18603</b>
4.	jednotka č.	776/4	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>824</b>	<b>/18603</b>
5.	jednotka č.	776/5	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>797</b>	<b>/18603</b>
6.	jednotka č.	776/6	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>876</b>	<b>/18603</b>
7.	jednotka č.	776/7	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>811</b>	<b>/18603</b>
8.	jednotka č.	776/8	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>911</b>	<b>/18603</b>
9.	jednotka č.	776/9	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>413</b>	<b>/18603</b>
10.	jednotka č.	776/10	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>1327</b>	<b>/18603</b>
11.	jednotka č.	776/11	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>811</b>	<b>/18603</b>
12.	jednotka č.	776/12	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>865</b>	<b>/18603</b>
13.	jednotka č.	776/101	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>202</b>	<b>/18603</b>
14.	jednotka č.	776/102	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>197</b>	<b>/18603</b>
15.	jednotka č.	776/103	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>202</b>	<b>/18603</b>
16.	jednotka č.	776/104	spoluvlastnický podíl v rozsahu	<b>8454</b>	<b>/18603</b>
			celkem	<b>18603</b>	<b>/18603</b>

přičemž jednotky jsou ve vlastnictví Vlastníka následovně:





#### IV.

#### Předmět smlouvy o výstavbě

1. Stavebník podle této smlouvy a za podmínek v ní uvedených provede na vlastní náklad výstavbu 2 nových bytových jednotek, formou půdní vestavby do podkroví, a to v 6. a 7. nadzemním podlaží v Budově. Důsledkem uvedené výstavby bude nové vymezení společných částí Nemovité věci a vznik nových bytových jednotek č. 776/13, 776/14 (dále jen „**Nové bytové jednotky**“), které budou vlastnictvím Stavebníka.

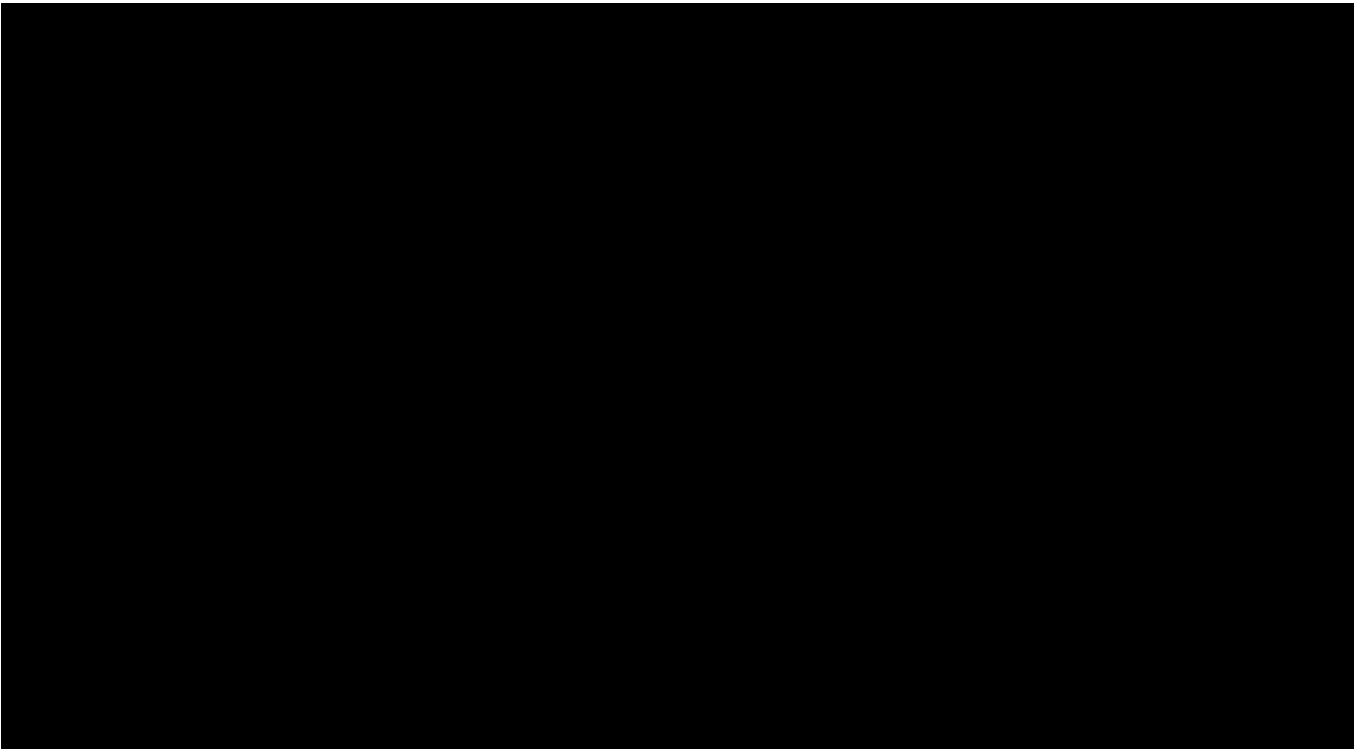
Výstavba Nových bytových jednotek zahrnuje především kompletní výměnu střešního pláště včetně nezbytného statického a konstrukčního řešení, realizaci dispozičního a interiérového řešení Nových bytových jednotek, napojení všech instalací vč. případných vynucených zásahů do jejich kapacit ve společných částech a splnění všech požárně-bezpečnostních a hygienických požadavků z těchto prací vyplývajících.

2. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že Stavebník jako protiplnění za nabytí vlastnictví odpovídajícího podílu na Nemovité věci a za umožnění provedení výstavby:
  - c) poskytne Vlastníkovi peněžité plnění ve výši **1.000.000,- Kč** způsobem uvedeným v čl. IX. této smlouvy a
  - d) provede rekonstrukční práce na společných částech Nemovité věci, včetně výstavby výtahu, a práce související blíže specifikované v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**Dílo**“) v hodnotě, která byla smluvně ujednána ve výši **5.378.000,- Kč** vč. DPH.
3. Předmětem této smlouvy je dále určení budoucích spoluvlastnických podílů ke společným částem Budovy, které Stavebník nabude společně s vkladem vlastnického práva k Novým bytovým jednotkám do katastru nemovitostí, přičemž stávající podíly Vlastníků se odpovídajícím způsobem změní, jakož i převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na Parcele z Vlastníků na Stavebníka.
4. Vlastník s výstavbou podle této smlouvy bez výhrady souhlasí.

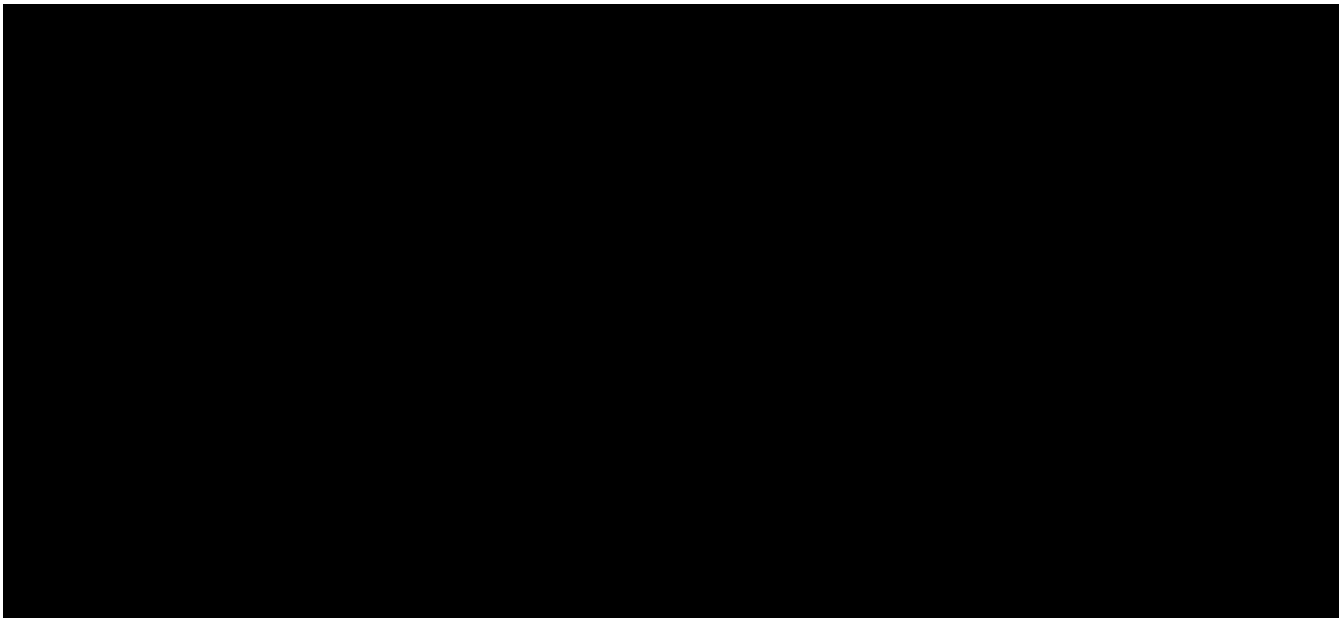
#### V.

#### Vymezení jednotek vzniklých výstavbou (půdní vestavbou) a povinnost Stavebníka k zápisům do katastru nemovitostí

1. Výstavbu Nových bytových jednotek provede Stavebník na vlastní náklad a nebezpečí a Nové bytové jednotky č. 776/13 a 776/14, budou v jeho výhradním vlastnictví. Stavebník se současně stane spoluvlastníkem společných částí v rozsahu odpovídajícím rozloze podlahových ploch Nových bytových jednotek dle principu stanoveného občanským zákoníkem v § 1161 a příslušným prohlášením vlastníka.



K vlastnictví jednotky č. 776/13 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **964/20436** na společných částech Budovy, a spoluvlastnický podíl o velikosti **964/20436** na Pozemku.



K vlastnictví jednotky č. 776/14 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **869/20436** na společných částech Budovy, a spoluvlastnický podíl o velikosti **869/20436** na Pozemku.

2. Stavebník je povinen bez zbytečného odkladu poté, kdy výstavba dosáhne fáze, ve které právní předpisy umožňují provedení zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí, podat katastrálnímu úřadu návrh na zápis Nových bytových jednotek jako rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí.

3. Stavebník je povinen bez zbytečného odkladu poté, kdy Nové bytové jednotky budou kolaudovány, podat katastrálnímu úřadu ohlášení změny údajů o jednotce k zápisu do katastru nemovitostí, a to ke všem Novým bytovým jednotkám.

## VI.

### Určení společných částí po provedení výstavby a spoluvlastnických podílů na společných částech po provedení výstavby

Společné části po provedení výstavby dle této smlouvy budou určeny následovně:

1. Společné části Budovy, kteréžto části Budovy jsou společné vlastníkům všech jednotek umístěných v předmětné Budově, tvoří základy včetně izolací, střecha včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, oplechování), komíny, hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, rozvody vody (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně vodovodní přípojky, rozvody kanalizace (až po napojení vodorovných odpadů na stoupací potrubí) včetně kanalizační přípojky, rozvody plynu (až po hlavní uzávěry pro byty) včetně plynové přípojky, rozvody elektřiny (až po pojistky pro byty), hromosvod, slaboproudé rozvody (zvonky).

2. Mezi společné části dále patří průjezd, schodiště, chodby, sklepní místnosti, sklepní místnosti s kójemi, terasy, lodžie, balkony, pův. uhelna, pův. kotelna, vhoz paliva, prádelna, předsíň, společné WC a výtah včetně výtahové šachty.

3. Po vkladu vlastnictví Stavebníka k Novým bytovým jednotkám č. 776/13 a 776/14 do katastru nemovitostí budou spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech, příslušející k jednotlivým jednotkám následující:

Číslo jednotky	Spoluvlastnický podíl na společných částech		vlastník jednotky
776/1	742	20436	
776/2	412	20436	
776/3	759	20436	
776/4	824	20436	
776/5	797	20436	
776/6	876	20436	
776/7	811	20436	
776/8	911	20436	
776/9	413	20436	
776/10	1327	20436	
776/11	811	20436	
776/12	865	20436	
776/13	964	20436	Stavebník
776/14	869	20436	Stavebník
776/101	202	20436	
776/102	197	20436	

776/103	202	20436
776/104	8454	20436
<b>celkem</b>	<b>20436</b>	<b>20436</b>

Vlastník převádí na Stavebníka spoluvlastnický podíl ve výši ideální **47/524** na Parcele a společných částech Budovy, a to takto:

- Miroslav Dlouhý převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **329/91962** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Roman Paul a [REDAKCE] Leona Paulová převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **4841/2436993** na Parcele a společných částech Budovy,
- Vladimír Bezděk převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **11891/3249324** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Jiří Šperl a [REDAKCE] Kateřina Šperlová převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **9682/2436993** na Parcele a společných částech Budovy,
- Jiří Martinovský převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **37459/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- Janyl Chytrbaeva převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **3431/812331** na Parcele a společných částech Budovy,
- Věra Zdražilová převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **38117/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Ladislav Moravec převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **42817/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- EREI INVEST s.r.o. převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **19411/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Zdeněk Cerha a Věra Cerhová převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **62369/19495944** na Parcele a společných částech Budovy,
- Jana Milfortová převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **62369/19495944** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Martin Křivda převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **38117/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- [REDAKCE] Petr Masopust převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **40655/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,
- Hlavní město Praha (subjekt, jemuž byla svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví obce: Městská část Praha 6) převádí na Stavebníka podíl ve výši ideální **425585/9747972** na Parcele a společných částech Budovy,

a Stavebník přijímá shora uvedené spoluvlastnické podíly do svého vlastnictví.

Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou jsou v souvislosti s převodem spoluvlastnického podílu na Parcele na Stavebníka vzájemně vypořádáni.

## VII.

### Součinnost pro jednotlivá řízení a možná změna této smlouvy

1. Vlastník se zavazuje poskytnout ve stavebním řízení spojeném s výstavbou podle této smlouvy Stavebníkovi veškerou potřebnou součinnost směřující k získání všech potřebných souhlasů, povolení a uskutečnění dalších správních úkonů v souvislosti s naplněním účelu této smlouvy. Vlastník podpisem této smlouvy **výslovně uděluje Stavebníkovi plnou moc**

k zastupování v příslušném stavebním řízení, včetně kolaudace stavebních úprav provedených v souladu s touto smlouvou. Plná moc zahrnuje veškerá a jakákoliv jednání, která Vlastníku jako účastníku stavebního řízení přísluší. V případě městské části Prahy 6 je plná moc udělována výhradně v rámci samostatné působnosti. Plnou moc je Vlastník oprávněn odvolat jen tehdy, poruší-li Stavebník podmínky stanovené touto smlouvou a své porušení ani přes předchozí písemnou výzvu v přiměřené lhůtě nenapraví či jeho následky neodstraní.

2. Vlastník dále výslovně zmocňuje Stavebníka ke všem jednáním spojeným s řízením před katastrálním úřadem, v němž budou do katastru nemovitostí zapsána veškerá práva založená touto smlouvou, tedy především všechny Nové bytové jednotky (a to i jako jednotky rozestavěné) s novými parametry, změny spoluvlastnických podílů na společných částech a také všechny další skutečnosti zapisované do katastru nemovitostí v souvislosti s naplněním účelu této smlouvy. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad neprovedl vklad práv z této smlouvy a příslušný návrh zamítl, resp. účastníky řízení vyzval k jeho doplnění, změně nebo zpětvzetí, zavazují se všichni účastníci této smlouvy učinit všechny úkony potřebné k tomu, aby takovému návrhu bylo vyhověno a případně také uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude zachován její smysl, ale zároveň jím budou splněny podmínky pro provedení vkladu příslušných práv do katastru nemovitostí.

3. Stavebník se dnem nabytí vlastnictví k Novým bytovým jednotkám č. 776/13 a 776/14 stane členem Společenství vlastníků Českomalínská 25/776, Praha 6, se sídlem Českomalínská 776/25, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČ: 27902064.

## VIII.

### Způsob výstavby a financování nákladů, jistota

1. Stavebník se zavazuje provést výstavbu v souladu s touto smlouvou. Náklady na výstavbu Nových bytových jednotek nese Stavebník. Stavebník provede dále Dílo, tedy veškeré rekonstrukce a opravy a práce související zevrubně vymezené v příloze č. 2 Rozpis prací včetně ohodnocení, která je nedílnou součástí této smlouvy, výhradně na svůj vlastní náklad. Při provádění výstavby se Stavebník zavazuje dbát o to, aby užívání společných částí Budovy bylo co nejméně narušeno a byla udržována čistota ve společných částech užívaných obyvateli domu. Stavebník nemá a nebude mít vůči Vlastníku či jeho právním nástupcům jakékoliv právo na náhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci domu a výstavbu jednotek dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tyto práce **mají hodnotu 5.378.000,- Kč včetně DPH.**

2. Stavebník se zavazuje vybudovat nebo opravit na vlastní náklady a předat do společného bezplatného užívání Vlastníka i případných právních nástupců Dílo, tedy práce uvedené v příloze č. 2 nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení k výstavbě Nových bytových jednotek.

3. Stavebník odpovídá za kvalitu a včasnost prováděných stavebních prací na Díle. Stavebník dává záruku za jakost Díla uvedenou v projektové dokumentaci. Jakost Díla musí odpovídat platným právním předpisům. Dílo ani jeho část nesmí mít vady, které brání jeho užívání, nebo mají či mohou mít vliv na jeho funkci, vzhled či požadovanou délku životnosti. Za tímto účelem Stavebník sjedná záruky s případnými dodavatelskými firmami, a to nejméně na 60 měsíců na nově vybudované části Budovy (střecha, Nové bytové jednotky, společné části související s Novými bytovými jednotkami apod.), 36 měsíců na ostatní stavební práce a na 24 měsíců u dodávky technologií a zařizovacích předmětů. Záruční doba začne běžet dnem předání Díla. Veškeré zjištěné závady Díla odstraní Stavebník na vlastní náklad, pokud to bude technicky možné, případně zajistí jejich odstranění dodavatelem během záruční doby, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od ohlášení vady. Nebude-li splnění termínu stanoveného ustanovením předchozí věty

technicky možné zejména z pohledu stavebních metodik a postupů s ohledem na počasí apod., dohodnou strany písemně jiný termín.

4.1.1 Stavebník předloží Vlastníkovi ke schválení jednostupňovou projektovou dokumentaci v rozsahu nezbytném pro stavební povolení, a to před tím, než bude tato podána na stavební úřad za účelem vydání stavebního povolení. Vlastník se nejpozději do 15 dnů vyjádří k předložené dokumentaci, a to písemnou formou se soupisem případných požadavků k zapracování.

4.1.2 Stavebník předloží Vlastníkovi ke schválení finální jednostupňovou projektovou dokumentaci v dostatečném předstihu před zahájením stavebních prací. Vlastník se nejpozději do 15 dnů vyjádří k předložené dokumentaci, a to písemnou formou se soupisem případných požadavků k zapracování. Finální jednostupňovou dokumentací se v tomto případě rozumí dokumentace v rozsahu adekvátním pro provádění předmětné stavby včetně specifikací konkrétních skladebných a materiálových řešení, instalovaných technických zařízení, definování barevnosti povrchů, definování případných oprav a repasí stávajících prvků.

4.2 Stavebník seznámí Vlastníka se všemi stanovisky dotčených orgánů státní správy jako i se stavebním povolením a všemi podmínkami v nich uvedenými, stejně tak jako s případnými dalšími výstupy správních řízení.

4.3 Stavebník je povinen vytvořit na stavbě podmínky pro řádný výkon technického a autorského dozoru Vlastníka a projektanta a poskytovat všem dalším účastníkům provádění Díla nezbytné informace a součinnosti.

4.4 Veškeré materiály a dodávky ke zhotovení Díla zajišťuje Stavebník tak, aby odpovídaly, zadávacímu projektu a smluveným podmínkám.

4.5 Před každým vypnutím vody, plynu nebo elektrického proudu, které by mohlo ovlivnit běžný provoz objektu Vlastníka, musí toto Stavebník konzultovat s odpovědným zástupcem Vlastníka.

4.6 Stavebník je povinen zajišťovat dílčí revizní zprávy týkající se jednotlivých částí Díla, jak jsou tyto požadovány stavebním úřadem, dle podmínek pro jejich uvádění do provozu.

4.7 Vlastník je povinen protokolárně předat Stavebníkovi staveniště. O tomto předání bude proveden zápis do stavebního deníku. Po provedení Díla je Stavebník povinen staveniště v řádném stavu protokolárně předat zpět Vlastníkovi.

4.8 Stavebník je povinen dbát pokynů Vlastníka písemně udělených ve věci společných prostor Budovy, udržovat na převzatém staveništi, výjezdech z něho, přilehlých chodnicích a komunikacích, včetně přenechaných inženýrských sítí pořádek a čistotu a odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé v souvislosti s prováděním Díla. V případě neplnění uvedených podmínek zajistí Vlastník úklid, případně vyklizení a pořádek na náklady Stavebníka. Předané staveniště bude Stavebníkem užíváno výhradně pro účely provádění Díla.

4.9 Vlastník je oprávněn kontrolovat způsob provádění Díla Stavebníkem prostřednictvím technického dozoru Vlastníka. Technický dozor Vlastníka bude osobně a systematicky sledovat postup provádění Díla a činit zápisy do stavebního deníku. Technický dozor Vlastníka je oprávněn rovněž k přejímání jednotlivých samostatně odevzdávaných částí Díla. K vykonání takové kontroly či převzetí části Díla má zástupce Vlastníka kdykoliv přístup na staveniště za předpokladu dodržení bezpečnostních předpisů.



4.10 Stavebník je povinen vyzvat Vlastníka ke kontrole částí Díla, které mají být v dalším postupu provádění Díla zakryty nebo se stanou nepřístupnými, a to nejpozději 3 pracovní dny před takovým zakrytím.

4.11 Technický dozor Vlastníka je oprávněn při zjištění závad v průběhu provádění prací požadovat, aby Stavebník neprodleně odstranil zjištěné závady a aby Dílo prováděl řádným způsobem. V případě zjištění závad bránících užívání (např. před jejich zakrytím) je technický dozor Vlastníka oprávněn provádění Díla zastavit až do doby odstranění zjištěných závad.

4.12 V průběhu zhotovování Díla se budou konat kontrolní dny, jichž jsou povinni se zúčastnit pověřeni zástupci obou Smluvních stran a Stavebník je povinen v případě potřeby zajistit účast svých subdodavatelů, event. výrobců materiálů, výrobků atd. použitých při zhotovování Díla.

4.13 Stavebník prohlašuje, že je řádně pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou na zdraví pracovním úrazem nebo nemocí z povolání. Stavebník má rovněž uzavřeno stavebně-montážní pojištění v rozsahu „all-risk“ nebo obdobné, a to včetně křížové odpovědnosti (tj. včetně odpovědnosti Stavebníka za škody způsobené Vlastníkovi). Stavebník je povinen udržovat toto pojištění v požadovaném rozsahu po celou dobu provádění Díla.

4.14 Stavebník je při provádění výstavby povinen dbát o to, aby užívání společných částí Budovy bylo co nejméně narušeno a nebylo podstatně omezováno poskytování služeb. Stavebník se zavazuje udržovat v Budově a jejím bezprostředním okolí pořádek. Stavební práce zatěžující okolí hlukem nebo vibracemi nemohou být vykonávány ve dnech pracovního klidu a v nočních hodinách od 20,00 hod do 8,00 hod. V průběhu výstavby přijme Stavebník taková organizační opatření, aby byl dopad na obyvatele omezen na co nejmenší nutnou míru – jedná se především o umístění a provoz staveniště ve vztahu k bytům s okny v uliční úrovni.

5. Vlastník uděluje Stavebníkovi souhlas k tomu, aby v souvislosti s výstavbou Nových bytových jednotek a v návaznosti na ni provedl shora označené opravy a úpravu společných částí Budovy.

6. Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu bytových jednotek do 24 měsíců od vydání stavebního povolení a nabytí jeho právní moci.

7. Dílo bude předáno Vlastníku, resp. pověřeným osobám, na základě předávacího protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami, a to po dokončení. Za dokončení stavby se pro účely tohoto odstavce této smlouvy považuje vydání kolaudačního souhlasu, resp. jiného rozhodnutí či dokumentu, kterým bude umožněno užívání Nově vybudovaných jednotek v Budově a dále dokončení všech prací, které se Stavebník zavázal provést pro Vlastníka; příslušné práce jsou vymezeny v Příloze č.2. Stavebník vyzve Vlastníka, resp. pověřené osoby k převzetí dokončené stavby. Vlastník, resp. pověřené osoby jsou povinni se k předání a převzetí prací v předem dohodnutém termínu dostavit. Stavebník Dílo předá a Vlastník, resp. pověřené osoby jsou povinny Dílo převzít, pokud provedené Dílo nebude vykazovat vady nebo nedodělky bránící jeho užívání. Případné zjevné vady, či drobné nedodělky stavby budou v předávacím protokolu vyjmenovány s termínem jejich odstranění. K předání díla vyzve Stavebník Vlastníka zápisem ve stavebním deníku nebo jinou písemnou formou.

8. Při odběru vody, elektřiny a plynu se Stavebník napojí na domovní rozvody přes samostatné měření po dobu výstavby, přičemž náklady za spotřebu těchto energií nese Stavebník.

9. Vlastník se zavazuje poskytnout Stavebníkovi součinnost k provádění stavby včetně součinnosti ve stavebním řízení, jakož i ke kolaudaci dokončené stavby. Vlastník se dále zavazuje poskytnout Stavebníkovi veškeré potřebné doklady, jakož i další součinnost, které bude zapotřebí k dokončení rekonstrukce a zkolaudování dokončené stavby.

10. Vlastník má právo kdykoli se po předchozím upozornění přesvědčit o tom, zda při provádění stavebních prací na Díle či na nově vzniklých jednotkách jsou dodržovány povinnosti podle této smlouvy a je oprávněn žádat od Stavebníka potřebné vysvětlení, popř. opatření k odstranění vzniklých nedostatků. Vlastník se zavazuje při kontrole činnosti Stavebníka postupovat tak, aby nedošlo k narušení prací na výstavbě a byly dodrženy všechny zásady bezpečnosti práce na staveništi.

11. Stavebník je plně odpovědný za realizované stavební práce i rekonstrukce. Případné škody na majetku Vlastníka bude hradit v plné výši, resp. uvede do původního stavu na své náklady. Stavebník se zavazuje s dostatečným předstihem před započítáním prací uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou stavebními pracemi a rekonstrukcí v dostatečné výši.

12. Stavebník se zavazuje provést výstavbu Nových jednotek a Dílo v souladu se stavebním povolením, projektovou dokumentací a změnami schválenými formou zápisu do stavebního deníku, a dále se zavazuje, že budou dodrženy požadované parametry dané obecně závaznými právními předpisy a technickými normami.

13. Stavebník je povinen provést Dílo v souladu s touto smlouvou, včetně všech příloh kompletně, kvalitně, řádně a včas, stejně tak v souladu s platnými právními předpisy, podmínkami a rozhodnutími orgánů státní správy a technologickými pokyny výrobců materiálů použitých při zhotovení Díla.

14. Stavebník je povinen vést stavební deník v souladu s právními předpisy.

15. Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení k výstavbě Nových bytových jednotek složí do správy advokáta [redacted] částku ve výši 400.000,- Kč, která bude sloužit k případné náhradě škody vzniklé Vlastníkům v souvislosti s povětrnostními vlivy v důsledku odkrytí střechy Budovy, a to s tím, že advokát bude povinen vyplatit Vlastníkům částku ve výši škody proti předložení písemného čestného prohlášení Vlastníků o tom, že škoda vznikla, v jaké výši vznikla a že ji Stavebník ani do 90 dnů ode dne jejího vzniku neodstraní.

## IX.

### Úhrada peněžitého plnění

1. Stavebník se zavazuje, že peněžité plnění ve výši **1.000.000,- Kč** uhradí Vlastníkovi takto:
  - a) Částku ve výši 200.000,- Kč nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy nabude právní moci stavební povolení k výstavbě Nových bytových jednotek;
  - b) Částku ve výši 400.000,- Kč nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude proveden zápis Nových bytových jednotek v podobě rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí;
  - c) Částku ve výši 400.000,- Kč nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy budou Nové bytové jednotky kolaudovány.

2. Výše uvedené částky jsou splatné na účet č. ....

3. Výše uvedené částky se považují za uhrazené dnem připsání na účet Vlastníka dle odst. 2 tohoto článku.

## **X. Hospodaření domu**

1. Vlastníci všech jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku. Vlastníci jednotek nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud dohodou neučiní jinak.

2. Vlastníci jednotek jsou povinni respektovat stanovy Společenství vlastníků Českomalínská 25/776, Praha 6, se sídlem Českomalínská 776/25, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČO: 27902064, se kterými jsou Vlastníci i Stavebník seznámeni.

3. S ohledem na skutečnost, že v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, a to jako právnická osoba – Společenství vlastníků Českomalínská 25/776, Praha 6, se sídlem Českomalínská 776/25, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČO: 27902064 (v této smlouvě také jako „**SVJ**“) - zajišťuje správu společných částí Budovy a Pozemku toto společenství prostřednictvím jednotlivých orgánů, a to v souladu se stanovami společenství. Společenství vlastníků může jednotlivými úkony správy pověřit další osobu – správce.

4. Na Stavebníka přecházejí práva a povinnosti z následujících smluv v rozsahu dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci:

- a) smlouva o odečítací a rozúčtovací službě bytových vodoměrů,
- b) smlouva o havarijní službě,
- c) smlouva na dodávku a prodej vody z veřejného vodovodu,
- d) smlouva o zajišťování svozu a zneškodnění komunálního odpadu,
- e) smlouva na úklidové práce – domy, chodníky,
- f) smlouva na servis požárních služeb a kontrolu objektů,
- g) smlouva o dodávce elektrické energie,
- h) smlouva na dodávku a odběr tepla,
- i) smlouva na kominické práce,
- j) smlouva na společnou anténu.

5. Vlastník prohlašuje, že s výjimkou práv a závazků uvedených v odstavci 4. výše, nevážnou na předmětné Budově žádná práva a žádné závazky, které by se týkaly předmětné Budovy, jejich společných částí a Pozemku a které by přecházely na Stavebníka v důsledku vzniku Nových bytových jednotek.

## **XI. Převod a přechod práv a povinností**

1. V případě, že Vlastník převede vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, přecházejí na tuto osobu veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy o výstavbě. Vlastník se zavazuje pro případ, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce na třetí osobu, seznámit budoucího kupujícího s obsahem této smlouvy o výstavbě a skutečností, že na kupujícího jako vlastníka jednotky přejdou veškerá práva a povinnosti z této smlouvy o výstavbě vyplývající.

## **XII.**

## **Sankční ujednání**

1. Jestliže Stavebník poruší své povinnosti stanovené v čl. VIII. zvláště závažným způsobem, který představuje značnou újmu na straně Vlastníka, tedy zejména v případě prodlení s provedením Díla delším než 60 dní nebo značného prodlení s odstraněním vad Díla delším než 20 dní v přiměřené lhůtě za podmínky, že takové porušení nebude odstraněno ani v náhradní přiměřené, písemně stanovené dodatečné lhůtě ne kratší než 20 dnů, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

2. Jestliže Stavebník poruší svou povinnost stanovenou v čl. V., odst. 3 této smlouvy a ani na základě písemné výzvy v přiměřené době ne kratší než 20 dnů své porušení nenapraví, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

3. Pro případ prodlení Stavebníka se zaplacením byt i jen části peněžitého plnění ve smyslu čl. IX. této smlouvy je Stavebník povinen uhradit Vlastníkovi smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné a splatné částky za každý i jen započatý den prodlení, a to počínaje 10. dnem ode dne, kdy byla Stavebníkovi doručena dodatečná výzva k nápravě prodlení s úhradou. Úhradou smluvní pokuty nezaniká nárok na náhradu škody.

4. Pro případ, že Vlastník poruší některou svou povinnost dle čl. I. odst. 3 nebo čl. I. odst. 5 či se tam uvedené prohlášení ukáže nepravdivým a ani na základě písemné výzvy v přiměřené době ne kratší než 20 dnů své porušení nenapraví či jeho následky neodstraní, zavazuje se nahradit veškerou vzniklou škodu a nad ní ještě smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za den prodlení se splněním povinnosti. Úhradou smluvní pokuty se nárok na škodu nevylučuje a nekrátí.

5. Pro případ, že Vlastník poruší některou svou povinnost k poskytnutí součinnosti dle čl. VII. této smlouvy či jiným způsobem bude mařit účel této smlouvy a na základě písemné výzvy v přiměřené době ne kratší než 20 dnů své porušení nenapraví či jeho následky neodstraní, zavazuje se nahradit veškerou vzniklou škodu a nad ní ještě smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za den prodlení se splněním povinnosti. Úhradou smluvní pokuty se nárok na náhradu škody nevylučuje a nekrátí a ujednává se, že se nepoužije ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

## **XIII.**

### **Změny smlouvy, skončení smlouvy**

1. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, za pomoci číslovaných dodatků.

2. V případě, že podmínkou pro vydání stavebního povolení na stavební úpravy uvedené v této smlouvě budou změny stavby mající za následek změny ve vymezení jednotek, jak jsou specifikovány v této smlouvě, zavazují se smluvní strany provést změnu smlouvy tak, aby vymezení jednotek odpovídalo podmínkám pro vydání stavebního povolení. Pokud si v rámci stavebního řízení dotčené orgány státní správy vyžádají změnu projektu, kdy bude potřeba výměry Nových bytových jednotek upravit, zavazují se smluvní strany provést změnu této smlouvy tak, aby vymezení Nových bytových jednotek odpovídalo projektu pro stavební povolení, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy Stavebníka.

3. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva Stavebníka ke spoluvlastnickým podílům na společných částech nebo nezapiše Nové bytové jednotky vzniklé výstavbou podle této smlouvy k návrhu Stavebníka do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany odstranit vady smlouvy, pro které došlo k zamítnutí návrhu.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerá právní jednání prováděná dle této smlouvy budou mít písemnou formu. Za písemnou formu je považováno také provedení zápisu do stavebního deníku. Právní jednání směřující k ukončení této smlouvy, uplatnění sankce dle této smlouvy nebo k jiné závažné změně v právním postavení některého z účastníků musí být provedeny podáním doručeným osobně nebo doporučenou poštou.

5. Stavebník je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že mu na stavební práce popsané v této smlouvě, zejména pak ve věci výstavby Nových bytových jednotek nebude vydáno stavební povolení ani do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Stavebník je oprávněn odstoupit také v případě jiných závažných překážek, jež mu brání v dokončení změn popsaných v této smlouvě a nelze je objektivně překonat.

6. Vlastník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, bude-li Stavebník v prodlení s provedením Díla po dobu delší než 60 dnů a Stavebník byl na možnost odstoupení ve výzvě Stavebníkovi zasláné nejméně 30 dnů předem a zároveň již po prvním dnu prodlení písemně upozorněn a přes upozornění Dílo neprovedl. Vlastník je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit pro případ, že Stavebník bude v prodlení s peněžitým plněním ve smyslu čl. IX. této smlouvy a ani do 7 dnů ode dne doručení dodatečné výzvy k nápravě svou platební povinnost nesplní. Vlastník je dále oprávněn odstoupit také, pokud ani do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu dle této smlouvy.

#### **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními platných právních předpisů, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

2. Stavebník přebírá riziko změny okolností spočívající v nárůstu cen stavebních materiálů a prací a tímto se zavazuje provést Dílo v celém rozsahu bez ohledu na případnou změnu ceny Díla z důvodu nárůstu cen stavebních materiálů a prací.

3. Jakékoli plnění dle této smlouvy náleží Vlastníkům společně ve výši dle jejich podílů na společných částech Nemovité věci v podobě před provedením výstavby. Není-li výslovně uvedeno, že Stavebník plní každému z Vlastníků, jedná se vždy o plnění společné pro všechny osoby na straně Vlastníka. Pro případ, že vznikne jakákoli platební povinnost Vlastníků vůči Stavebníkovi, jsou povinni Vlastníci společně a nerozdílně s výjimkou, kdy se jedná o sankční povinnost za porušení povinnosti dle této smlouvy či nepravdivost prohlášení dle této smlouvy či případně povinnost k náhradě škody dle této smlouvy. V případě, kdy se jedná o sankční povinnost za porušení povinnosti dle této smlouvy či nepravdivost prohlášení dle této smlouvy či případně povinnost k náhradě škody dle této smlouvy, jsou vždy povinné jen ty osoby na straně Vlastníka, které se pochybení dopustily nebo škodu způsobily.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace na základě zákona č. 106 / 1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepožaduje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením této Smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv, včetně případných příloh.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru

smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Městská část Praha 6 zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.

6. Doložka dle §43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6 a to usnesením ze dne .... č. .... a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

- a) Přílohou č. 1 jsou půdorysy všech podlaží po provedení výstavby, resp. schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy a s údaji o celkových podlahových plochách jednotek;
- b) Přílohou č. 2 Rozpis prací včetně ohodnocení.

8. Tato smlouva je vyhotovena v 21 vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží po jednom a jedno včetně příslušného návrhu na vklad práv a povinností z tohoto dokumentu vyplývajících do katastru nemovitostí, bude doručeno Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu pro účely správního řízení o povolení vkladu práv a povinností z tohoto prohlášení vyplývajících do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení bude přílohou stavebního povolení, jedno vyhotovení bude přílohou ohlášení změn údajů zapisovaných do katastru nemovitostí, kterým budou zapsány změny v jednotkách a nové jednotky podle této smlouvy.

9. Ujednává se, že ve všech věcech dle této smlouvy Vlastníka zastupuje: [REDAKCE] předseda výboru SJV, ve věcech plnění technických a finančních podmínek stejně tak jako organizace výstavby je za Vlastníky dále oprávněna jednat osoba, kterou Vlastník písemně určí jako svého oprávněného zástupce.

10. Všechna oznámení, která jsou vyžadována touto Smlouvou, či jakákoliv oznámení, příkazy vyrozumění či jiné dokumenty, jež mají být doručeny dle této Smlouvy, budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně, elektronickou poštou nebo poštou, případně provedeny zápisem do stavebního deníku, stanoví-li tak tato Smlouva. Všechna oznámení budou zasílána na následující adresy, není-li v Smlouvě uvedeno jinak:

**Vlastník:**

[REDAKCE]  
Společenství vlastníků Českomalínská 776/25 160 00 Praha 6  
e-mail: [REDAKCE]

Oprávněný zástupce Vlastníka:

[REDAKCE]

**Stavebník:**

JIMAST Kappa s. r. o.  
Vacínova 396/5 180 00 Praha 8  
e-mail: [REDAKCE]

O skutečnostech souvisejících s plněním této smlouvy, které nesnesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro

tyto účely budou mít smluvní strany stanoveny vždy aktuální spojení o kterém se písemně vyrozumí.

Smluvní strany jsou povinny bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

11. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a že jí rozumí.

V Praze dne .....

\_\_\_\_\_  
**Vladimír Bezděk**

\_\_\_\_\_  
**Zdeněk Cerha a Věra Cerhová**

\_\_\_\_\_  
**Janyl Chytyrbaeva**

\_\_\_\_\_  
**Miroslav Dlouhý**

\_\_\_\_\_  
**EREI INVEST s.r.o.**

\_\_\_\_\_  
**■ Martin Křivda**

\_\_\_\_\_  
**Jiří Martinovský**

\_\_\_\_\_  
**■ Petr Masopust**

\_\_\_\_\_  
**Jana Milfortová**

\_\_\_\_\_  
**■ Ladislav Moravec**

\_\_\_\_\_  
**■ Roman Paul a ■ Leona Paulová  
Šperlová**

\_\_\_\_\_  
**■ Jiří Šperl a ■ Kateřina**

---

**Věra Zdražilová**

---

**Městská část Praha 6 Praha,**  
subjekt, jemuž byla svěřena správa  
nemovitosti ve vlastnictví hl. města  
Prahy

V ..... dne .....

---

**JIMAST Kappa s.r.o.**



# SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLouvĚ O VÝSTAVBĚ

## Příloha 2 – Specifikace prací

### *smlouvu o budoucí smlouvě o výstavbě*

#### Oddíl 1.

##### Obecné podmínky provádění prací

1. Vlastník požaduje, aby všechny práce byly prováděny s ohledem jak na stavební a historickou hodnotu domu tak i na skutečnost, že celý dům je využíván dlouhodobými obyvateli z nichž většina je zároveň i vlastníky jednotlivých jednotek.

Jedná se především o požadavek na adekvátní kvalitu všech použitých materiálů jakož i provádění stavebních a montážních prací.

2. V průběhu rekonstrukce/výměny střechy požaduje Vlastník, aby bylo provedeno zakrytí proti vniknutí dešťové vody nad celým půdorysným prostorem domu a to v takové odolnosti a celistvosti, aby bylo schopné plnit svoji funkci i při velmi nepříznivých povětrnostních podmínkách.

3. Pro celkový průběh výstavby platí zásada omezení dopadů provádění prací na obyvatele domu a související uživatele. Práce musí být prováděny v denních hodinách s ohledem na minimalizaci hlučnosti prací. Zásobování stavby a pohyb pracovního personálu musí být přizpůsoben potřebě průběžného a bezpečného přístupu do bytové části domu i vjezdu do vnitřního traktu objektu. Pro zázemí stavby budou vytyčeny taková zázemí a zábory, která umožní zachování maximálního prostoru stávajících parkovacích ploch ve vnitřním traktu pro jejich účel.

4. Veškeré níže uvedené práce musí finančním objemem svých nákladů respektovat cenovou nabídku na odkup půdních prostor v domě ul. Českomalínská 25/766, Praha 6 ze dne 17.7.2020 předložené projekční a architektonickou společností Czech Buildings s.r.o. se sídlem Takškendská 8, Praha 10, spolu se stavební a developerskou společností JIMAST s.r.o. Husova 442, 259 01 Votice.

#### Oddíl 2.

##### Rozsah požadovaného standardu

###### 1. Stavebně architektonické řešení

Stavebník bude mít možnost využít celý prostor stávajícího podkroví 6.NP předmětného objektu pro vybudování nových bytových jednotek. Součástí předmětných prostor je jak prostor v současnosti nevyužívané půdy, tak i nebytový prostor vestavby, který je v současnosti používán jako zázemí společenství vlastníků jednotek.

V rámci provádění prací je předpokládáno provedení celkové rekonstrukce podkrovního prostoru. Vlastník omezuje počet nově budovaných bytových jednotek na 2. V předmětném prostoru je možné vybudovat byty o dvou vnitřních podlažích – mezonetového typu. Za tímto účelem je možné požádat i o úpravu výšky hřebene střechy a to až na úroveň výšky hřebene přímo sousedících budov. Je možné aby za účelem maximálního využití prostorových limitů byl změněn v dvorní části stávající profil sedlové střechy za nástavbu v linii obvodové stěny domu, která bude mít pultovou střechu napojenou na hřeben uliční části sedlové střechy.

## 2. Střecha

### 2.1 Krov

Provedení nového krovu bude splňovat všechny předepsané podmínky. Pokud by zůstala zachována část stávajícího krovu bude provedeno odborné posouzení ponechávaných částí. Bude provedeno řádné ošetření dřevěných částí krovu proti dřevokazným houbám. Bude doloženo správné protipožárního řešení případných použitých ocelových částí.

### 2.2 Krytina

Střešní krytina bude vybrána s ohledem na celkový ráz domu a bude splňovat náležité kvalitativní parametry včetně záruční doby. Pro keramické střešní krytiny je indikovaná záruka minimálně 30 let. Pro falcované střešní krytiny je indikovaná záruka minimálně 40 let, zahrnující mimo jiné nestejnou barevnost plochy krytiny, změnu jejího odstínu nebo klempířských prvků více než připouští norma, defekt povrchové úpravy prasknutím nebo odloupením i lokální korozivní projevy v ploše krytiny nemající souvislost se zjevnými vnějšími vlivy.

### 2.3 Izolace

Provedení tepelné ochrany dle normy ČSN 73 0540. Návrh izolace bude proveden na základě výpočtu tepelných ztrát provedený odborným subjektem

### 2.4 Klempířské prvky

Kompletní oplechování všech částí střechy včetně ošetření všech prostupů komínů a odvětrání svislé kanalizace. Osazení kvalitních okapových žlabů ze zinkového materiálu a napojení svislých dešťových svodů.

### 2.5 Bezpečnostní vybavení střechy

Na střeše budou osazeny revizní lávky, žebříky a bezpečnostní kotvící body, tak aby bylo možné provádět standardní údržbu všech zařízení a konstrukcí jako jsou komíny, odtokové žlaby, hromosvodná soustava a anténní soustava a to dle požadavků dle ČSN EN 516, ČSN EN 517, ČSN 795

### 2.6 Komíny

Vyústění spalinových střeš nad střechou bude provedeno takovým způsobem, aby byla zajištěna správná funkčnost odvodu spalin nejen z nově budovaných bytových jednotek, ale také všech již dnes umístěných kouřovodů. Stávající světlík, který slouží jako sdružená trasa pro kouřovody bude ve své vrchní části doplněn vhodným plechovým zastřešením, které omezí vnikání vody do vnitřního prostoru světlíku a zároveň zůstane zachována funkce přirozeného odvětrání. Provedení vyústění spalinových cest musí být v souladu s ČSN 734201.

## 3. Fasáda

### 3.1 Omítka

Bude provedena celoplošná oprava stávajících omítek. Po zahájení prací bude provedena podrobná prohlídka stavu fasády a rozhodnuto o konkrétním řešení jednotlivých závad. Pokud nebudou při prohlídce zjištěny žádné závažnější závady než ty, které jsou v současnosti zjevné. Lze předpokládat následující rozsah opravy:

- Omytí tlakovou vodou s využitím fasádního čistícího prostředku
- vyspravení všech poruch omítek ( max do 20 % stávající plochy, do této výměry se nezapočítávají poruchy způsobené činnostmi v souvislosti výstavbou nových bytových jednotek v podkroví) včetně odstranění případně odfouknutých částí v těchto místech, budou zasanovány všechny otvory po odstraněných prvcích na fasádě
- Penetrace podkladu se provede vhodným typem podkladního nátěru z důvodu snížení a sjednocení jeho savosti

- Provedení finálního nátěru – barevnost bude odsouhlasena vlastníkem objektu na základě předloženého vzorníku s možností vyžádat si provedení zkušebního vzorového nátěru 3 vzorků

### 3.2 Opatření proti vlhnutí objektu

V objektu se projevují velké problémy s vlhkostí a to především v části sousedící s prostorem nádvoří. Vzhledem k tomu, že celá tato část domu a nádvoří bude dotčena výstavbou nového výtahu, je vhodné s tím spojit i provedení adekvátních opatření proti zemní i povrchové vlhkosti.

### 3.3 Podlahy balkonů

V případě balkonů, kde dochází k zatékání dešťové vody do konstrukčních souvrství, bude provedeno sejmutí stávající dlažby, provedena nová hydroizolace, aplikován správný detail napojení na chříč a realizována nová nášlapná vrstva z dlaždic.

### 3.4 Zámečnické prvky

Na základě detailní prohlídky fasády budou určeny všechny v současnosti bezúčelné prvky (skoby, trny, háky,..) a tyto budou odstraněny. Všechny zámečnické prvky, které na fasádě a souvisejících konstrukcích zůstanou – zábradlí balkonů, chříče, vlnkové držáky apod. budou ošetřeny. Předpokládaný rozsah zahrnuje očištění povrchové rzi, případné lokální opravy více zrezlých prvků (může zahrnovat i vyříznutí a nahrazení nejhůře postižených částí) a obnovení povrchového nátěru. Podrobné členění barevností nátěru bude odsouhlaseno vlastníkem objektu.

### 3.5 Povrchová elektroinstalace

Bude provedena kontrola všech stávajících elektroinstalací

### 3.6 Výdech spalin na fasádě

Je nutné prověřit opodstatněnost výdechu spalin na fasádě

### 3.7 Oplechování vrchního patra

Kompletní výměna oplechování fasády horního patra objektu. Konkrétní členění barevností nátěru bude odsouhlaseno vlastníkem objektu.

## 4. Okna

Proběhne výměna původních oken s největším stupněm opotřebení pro byt 1.PP.

## 5. Dvorní lodžie

V rámci výstavby výtahu bude provedena celková dispoziční úprava stávajících společných lodžii v dvorní části domu včetně úpravy vstupního portálu ze schodišťové podesty. Vlastník objektu požaduje, aby v novém stavu došlo k rozčlenění stávajícího půdorysného prostoru lodžie na dvě části. Nezbytně velká půdorysná část bude v každém patře sloužit jako nástupní prostor před šachetními dveřmi výtahové šachty. Tato část bude prostorově napojena na související schodišťovou podestu, se kterou bude vytvářet jednotný celek a to jak ve výškovém členění, tak i v jednotné povrchové úpravě. Svislé konstrukce, které budou nově vystavěny po obvodu této části budou řešeny tak, aby splňovaly veškeré nároky na plášť objektu včetně izolačních vlastností minimálně srovnatelných se stávající obvodovou konstrukcí objektu. Druhá část půdorysné plochy stávající lodžie, bude minimálně v jednom případě na dále plnit funkci lodžie.

Konkrétní řešení celého prostoru stávající lodžie, vazby na schodišťovou podestu, stejně tak jako materiálové a vzhledové provedení bude podléhat odsouhlasení vlastníkem objektu.

Nová podlaha nástupního prostoru výtahu i nového prostoru lodžie bude sjednocena s dlažbou na podestách schodiště.

Omítka nové lodžie bude provedena ve standardu fasádní omítky. Barva finálního nátěru bude odsouhlasena vlastníkem objektu.

Omítka v části nástupního prostoru výtahu bude napojena na stávající omítky v prostoru schodiště.

## 6. Průjezd

Omítka průjezdu bude celkově opravena. Na stropě průjezdu bude provedena kontaktní izolace z extrudovaného polystyrenu s povrchovou fasádní úpravou. Barva finálního nátěru bude odsouhlasena vlastníkem objektu.

Kamenné ochranná náročí průjezdu budou během stavby opatřena mechanickou ochranou zabráňující jejich poškození. Povrch bude po dokončení prací v dvorní části důkladně očištěn a bude na něj aplikována zpevňující penetrace a ochranný nátěr.

Bude instalováno nové osvětlení průjezdu bodové přímé osvětlení ovládané pohybovým čidlem / LED pásové nepřímé osvětlení řízené čidlem denního osvětlení

Budou odstraněny všechny již nefunkční trasy a koncové prvky elektrického rozvodu.

Trasy, které je nutné zachovat budou přesunuty do drážek v omítce.

Sávající dlažba bude ponechána. Bude provedeno hloubkové čištění, penetrování a ochranný nátěr kamenných soklů.

## 7. Nádvoří

Bude proveden nový povrch v části dvora přiléhajícího objektu a to tak aby došlo k důslednému odvodnění celého prostoru a zabránění shromažďování zbytkových srážkových vod. Povrch bude z konstrukčního hlediska proveden jako plocha pro dlouhodobé stání vozidel do 3,5 t s povrchem z betonové zámkové dlažby

Po dokončení realizace s ohledem na předpokládanou zvýšenou zátěž v průběhu provádění prací bude provedena celková sanace povrchu nádvoří - opravy lokálních poruch, úpravu správného spádování a důkladné očištění.

## 8. Suterén

### 8.1 Podlahy

Proběhne celkové vyčištění podlah. V případě povrchových poruch, přebroušení, aplikace epoxidového tmelu, samonivelační stěrky a finální úprava nátěrem

### 8.2 Omítky

Bude provedena dodatečná venkovní hydroizolace zdiva ze dvorní části a povrchové úpravy vnitřních stěn spodní stavby. Bude využit systém sanačních omítek včetně protisolných nátěrů. Odfouknuté a nesoudržné omítky bude nutné nejprve odstranit, proškrábat spáry a očistit zdivo. Poté budou nanесeny jednotlivé vrstvy sanačního systému pro vytvoření dlouhodobě stabilního povrchu, schopného odpařit zbytkovou vlhkost ze zdiva.

Alternativním řešením je obnažení zdiva v nejpostiženějších prostorech a ponechání přímého větrání zdiva

V celém prostoru suterénu bude provedena výmalba v bílé barvě.

### 8.3 Zatékání světlíkem

Světlík bude na svém horním konci opatřen zastřešením proti vnikání dešťové vody. Ve spodní části světlíku bude posouzena možnost vyspádování dna a odvodnění do kanalizace

## 9. Schodiště

Oprava lokálních poruch omítek a zapravení otvorů. Kompletní přeštukování.

Bude provedena nová výmalba ve dvoubarevném členění

Uložení všech povrchových rozvodů elektro rozvodů pod omítku (pokud bude technicky možné) výměna starých koncových prvků – sjednocení.

Minimálně doplnění soklového obkladu na celém schodišti a podestách – doporučeno provést kompletní výměnu.

Nová dlažba minimálně na podestách v mezipatech – doporučeno provést na celém schodišti, skladba bude vycházet z historického vzoru

Hloubkové vyčištění schodišťových stupňů

Bude provedena repase zábradlí – kovové části budou očištěny a natřeny. Madlo zábradlí bude obroušeno a natřeno.



#### 10. Výtah

Osazení nové technologie osobního výtahu se stanicemi na podestách jednotlivých mezi-podlaží. První nástupní stanice v úrovni 1.PP nebo 1.NP – Variantní uspořádání s průchozí kabinou a nástupní stanicí v úrovni nádvoří. Poslední stanice v úrovni 5.NP

Minimální požadované parametry:

Nosnost: 450 kg/6 osob Rychlost: 1 m/s Počet stanic: 6 Provedení šachty: Ocelová konstrukce s opláštěním bezpečnostním sklem CONNEX. Kabina: 1 000 x 1 250 x 2 100mm"

Výtah bude mít samostatný přívod elektrické energie s fakturačním měřením spotřeby

Dodavatel výtahu musí poskytnout záruku za výtah minimálně na dobu 5 let. Dodavatel předloží prokazatelné reference, které prokáží, že instaloval vybranou technologii výtahu a šachty ve venkovním provedení a to minimálně v 5 případech.

Výběr technologie výtahu musí zahrnovat posouzení z hlediska TCO (investiční náklady + náklady na servis a údržbu) a to po dobu minimálně záruční doby

#### 11. Elektroinstalace

Stávající trasy elektroinstalace budou ponechány s tím, že v místech, kde neúměrným způsobem narušují pohledové plochy dojde k jejich přeložení pod omítku nebo opláštění. Pokud bude do tras či zařízení zasahováno z důvodu výstavby nových bytových jednotek, výtahu apod. Bude posouzeno vždy kapacitní dimenzování celé trasy včetně hlavního jištění tak, aby byl zajištěn bezproblémový chod všech technologií i domácích odběrů ve všech jednotkách v patřičné současnosti. Bude ponecháno stávající osvětlení společných prostor. Bude provedeno vyčištění svítidel, sjednocení vypínačů a zvonkových tlačítek.

Bude zachována možnost příjmu digitálního televizního vysílání stejně tak jako možnost osazení individuálních satelitních přijímačů. Za tímto účelem bude na střeše objektu připravena dostatečně dimenzovaná konstrukce pro ukotvení se zajištěnou kabelovou trasou do všech bytových jednotek.

Bude zachován stávající systém domácího telefonu s dálkovým otevíráním vstupních dveří. V případě montáže nových vjezdových vrat s dveřmi pro pěší bude posouzena možnost rozšíření stávajícího systému o otevírání těchto dveří – v opačném případě bude nutné provést osazení nového systému.

#### 12. Plyn

Bude provedena kontrola a kapacitní posouzení stávající plynové přípojky s ohledem na zvýšený odběr plynu po výstavbě nových bytových jednotek

Případně nově zřizovaná část domovního rozvodu plynu bude proveden v souladu s příslušnými předpisy na provádění prací a budou předloženy všechny adekvátní doklady o zkouškách a revizích. Posouzení stavu stávajícího rozvodu.

Nově osazované plynoměry ve společných prostorech domu budou osazeny tak, aby nezasahovaly do průchozích profilů dotčených prostor, tak že by omezovali pohyb osob, stěhování věcí, či hrozilo poškození plynoměrů samotných.

#### 13. Vodovod

Pro napojení nově budovaných jednotek budou primárně využity stávající trasy ZTI. Pokud by s ohledem na dispoziční uspořádání nových jednotek bylo nutné vytvářet nové trasy budou tyto vedeny tak, aby jejich provádění bylo možné realizovat bez stavebních zásahů do interiérů jednotlivých stávajících bytových jednotek (tj. Trasy budou prováděny ze společných prostor nebo v prostoru stávajícího světlíku)

Všechny nově budované jednotky budou osazeny vlastními fakturačními vodoměry

#### 14. Kanalizace

##### 14.1 Napojení nových jednotek

Pro napojení nově budovaných jednotek budou primárně využity stávající trasy ZTI. Pokud by s ohledem na dispoziční uspořádání nových jednotek bylo nutné vytvářet nové trasy budou tyto vedeny tak, aby jejich provádění bylo možné realizovat bez stavebních zásahů do interiérů jednotlivých stávajících bytových jednotek (tj. Trasy budou prováděny ze společných prostor nebo v prostoru stávajícího světlíku)

#### 14.2 Dešťové svody

Dešťové svody budou provedeny tak, aby byla oddělitelná dešťová a splašková kanalizace. V rámci úpravy dešťové kanalizace bude osazeno dostatečné množství čistících a revizních kusů, tak aby byla umožněna pravidelná a efektivní údržba.

#### 15. Vytápění

Vytápění nově budovaných jednotek bude zajištěno samostatnými zdroji tepla, budou splňovat všechny předepsané podmínky pro bezpečný a efektivní provoz.

#### 16. Hromosvod

Bude provedena instalace nové jímací soustavy ochrany na střeše a to v souladu s aktuálně platnou normou.

Bude posouzena (proměřena) jímací schopnost současných svislých svodů a zemnění – v případě, že nebude stávající soustava splňovat potřebné parametry svodového odporu, bude navrženo adekvátní řešení.