

# SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

uzavřená dle § 1170 a násl. zák. 89/2012 Sb.

## OBSAH:

Část první		Část druhá	
<a href="#">Článek I.</a>	Účastníci smlouvy	<a href="#">Článek VII.</a>	Vymezení a popis jednotek po výstavbě
<a href="#">Článek II.</a>	Označení a popis budovy dotčené výstavbou	<a href="#">Článek VIII.</a>	Změny velikosti spoluvlastnických podílů - určení spoluvlastnických podílů na společných částech po vzniku nových jednotek
<a href="#">Článek III.</a>	Předmět smlouvy	<a href="#">Článek IX.</a>	Určení společných částí budovy po výstavbě nových jednotek
<a href="#">Článek IV.</a>	Popis stávajících jednotek v budově včetně spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech	<a href="#">Článek X.</a>	Převod spoluvlastnického podílu na nemovité věci
<a href="#">Článek V.</a>	Popis stávajících společných částí budovy	<a href="#">Článek XI.</a>	Dohoda o úhradě nákladů
<a href="#">Článek VI.</a>	Správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich	<a href="#">Článek XII.</a>	Opravy a technická zhodnocení společných částí domu
		<a href="#">Článek XIII.</a>	Způsob výstavby
		<a href="#">Článek XIV.</a>	Staveniště

		<a href="#">Článek XV.</a>	Kontrola a předávání stavebních prací
		<a href="#">Článek XVI.</a>	Pojištění, záruční podmínky, odpovědnost za vady
		<a href="#">Článek XVII.</a>	Termíny
		<a href="#">Článek XVIII.</a>	Odstoupení od smlouvy
		<a href="#">Článek XIX.</a>	Změny a dodatky smlouvy, souhlas s výstavbou, zmocnění stavebníka, zajištění
		<a href="#">Článek XX.</a>	Závěrečná ustanovení

## Část první

### Článek I. Účastníci smlouvy

#### Vlastníci:

[REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

[REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

[REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 00064581

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

**Městská část Praha 3**, Havlíčkovo nám. 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 00063517

[REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

[REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Trvalé bydliště: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

dále jen „**vlastníci**“ nebo společně jen „**vlastník**“ na straně jedné

**a**

**Společenství vlastníků Koněvova 1113/70, Praha 3**

se sídlem Koněvova 1113/70, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 037 30 000

zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu S, vložka 16194

zastoupené Lucií Müllerovou, předsedou výboru, Vladislavem Šenarem a Jaroslavem Fedorišinem,

členy výboru

dále jen „**SVJ**“

**a**

**Ing. PETR MOUCHA – stavební, spol. s r.o.**

IČ: 25774638

se sídlem Praha 7, Argentinská 1139/28, PSČ: 170 00

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka 69059

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Petrem Mouchou

dále jen „**stavebník**“ na straně druhé

spolu níže psaného dne, měsíce a roku, podle ustanovení § 1170 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.,  
uzavřeli tuto smlouvu o výstavbě.

**Článek II.**

**Označení a popis budovy dotčené výstavbou**

Budova, ve které bude provedena výstavba podle této smlouvy, je budova č.p. 1113 v obci Praha, kat. úz. Žižkov (dále jen „**budova**“), která se nachází na pozemku parc. č. 1969 o výměře 250 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Praha, kat. úz. Žižkov (dále jen „**pozemek**“).

**Článek III.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je vymezení vzájemných práv a povinností účastníků při výstavbě nových jednotek formou půdní vestavby v budově specifikované v článku II. této smlouvy, jejichž výsledkem bude změna podílů na společných částech budovy a na pozemku.
2. Předmětem této smlouvy je dále i převod spoluvlastnických podílů k pozemku.

#### Článek IV.

### Popis stávajících jednotek v budově včetně spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech

V budově jsou Prohlášením vlastníka ze dne 17.9.2013 (dále jen „prohlášení vlastníka“) vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů následující jednotky:

#### I. BYTOVÉ JEDNOTKY

1. **Bytová jednotka č. [REDAKCE]** - o velikosti 2+1, umístěná v 2.NP, o celkové ploše s příslušenstvím 69,5 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	7,6 m <sup>2</sup>
Spíž	2,4 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,3 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	18,4 m <sup>2</sup>
WC	1,6 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>69,5 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) WC mísa s nádrží	1 ks
d) Míchací baterie	1 ks
e) Karma	1 ks
f) Topná tělesa – WAW	2 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví **jednotky [REDAKCE]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na pozemku.

2. **Bytová jednotka č. [REDAKCE]** - o velikosti 1+1, umístěná v 2. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 45,9 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	3,7 m <sup>2</sup>
Komora	1,1 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,9 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,1 m <sup>2</sup>

WC	<u>1,1 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>45,9 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) WC mísa s nádrží	1 ks
d) Míchací baterie	1 ks
e) Bojler	1 ks
f) Topná tělesa – WAW	1 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

**3. Bytová jednotka č. [REDACTED]** -o velikosti 2+1, umístěná v 3. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 70,7 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	5,9 m <sup>2</sup>
Komora	1,7 m <sup>2</sup>
Kuchyně	15,7 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	19,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	22,6 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,0 m <sup>2</sup>
WC	<u>1,6 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>70,7 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Vana	1 ks
d) WC mísa s nádrží	1 ks
e) Umyvadlo	2 ks
f) Míchací baterie	4 ks
g) Kotel	1 ks
h) Bojler	1 ks
i) Topná tělesa – radiátory	5 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví **jednotky** [ ] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [ ] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [ ] na pozemku.

4. **Bytová jednotka č.** [ ] - o velikosti 1+1, umístěná v 3. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 45,6 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	2,9 m <sup>2</sup>
Kuchyně	22,1 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	18,3 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	<u>2,3 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>45,6 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Vana	1 ks
d) WC mísa s nádrží	1 ks
e) Umyvadlo	1 ks
f) Míchací baterie	3 ks
g) Karma	1 ks
h) Topná tělesa – WAW	2 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví **jednotky č** [ ] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [ ] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [ ] na pozemku.

5. **Bytová jednotka č. [REDACTED]** - o velikosti 2+1, umístěná v 4. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 70,0 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	7,6 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,4 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	18,8 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,4 m <sup>2</sup>
WC	1,6 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Sprchový kout	1 ks
d) WC mísa s nádrží	1 ks
e) Umyvadlo	1 ks
f) Míchací baterie	3 ks
g) Bojler	1 ks
h) Topná tělesa – AKU kamna	2 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

6. **Bytová jednotka č. [REDACTED]** - o velikosti 1+1, umístěná v 4. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 45,8 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	2,8 m <sup>2</sup>
Kuchyně	18,3 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	2,5 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>45,8 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sporák	1 ks
c) Sprchový kout	1 ks



d) WC mísa s nádrží	1 ks
e) Umyvadlo	1 ks
f) Míchací baterie	3 ks
g) Karma	1 ks
h) Topná tělesa – WAW	2 ks

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

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

K vlastnictví jednotky č. [REDAKCE] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na pozemku.

## II. NEBYTOVÉ JEDNOTKY

1. **Nebytová jednotka č. [REDAKCE]** - jiný nebytový prostor, umístěný v 1.PP, o celkové ploše s příslušenstvím 25,0 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Předsíň	6,3 m <sup>2</sup>
Místnost 1	15,4 m <sup>2</sup>
Koupelna	1,8 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>25,0 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) Kuchyňská linka	1 ks
b) Sprchový kout	1 ks
c) WC mísa s nádrží	1 ks
d) Umyvadlo	2 ks
e) Míchací baterie	3 ks
f) bojler	1 ks

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

K vlastnictví jednotky č. [REDAKCE] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na pozemku.

2. **Nebytová jednotka č. [REDAKCE]** - jiný nebytový prostor, umístěný v 1. NP, o celkové ploše s příslušenstvím 55,6 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Místnost 1	30,3 m <sup>2</sup>
Místnost 2	8,8 m <sup>2</sup>
Místnost 3	10,3 m <sup>2</sup>
Výloha 1	2,8 m <sup>2</sup>
Výloha 2	0,3 m <sup>2</sup>
Umývárna	1,7 m <sup>2</sup>
WC	1,4 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>55,6 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) WC mísa s nádrží	1 ks
b) Umyvadlo	1 ks
c) Míchací baterie	1 ks
d) bojler	1 ks
e) topná tělesa-přímotopy	4 ks

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

K vlastnictví jednotky č. [REDAKCE] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na pozemku.

3. **Nebytová jednotka č. [REDAKCE]** - jiný nebytový prostor, umístěný v 1.NP, o celkové ploše s příslušenstvím 48,7 m<sup>2</sup>, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:

Místnost 1	28,1 m <sup>2</sup>
Místnost 2	18,7 m <sup>2</sup>
WC	1,9 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>48,7 m<sup>2</sup></b>

Vybavení náležející k jednotce:

a) WC mísa s nádrží	1 ks
b) Umyvadlo	1 ks
c) Míchací baterie	1 ks

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

K vlastnictví jednotky č. [REDAKCE] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDAKCE] na pozemku.

Vlastníky všech vymezených jednotek jsou a po provedení výstavbě dle této smlouvy nadále budou:

[REDAKCE]

[REDAKCE]

jednotka č. [REDAKCE]

[REDAKCE]

jednotka č. [REDAKCE]

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

**Městská část Praha 3**, Havlíčkovo nám. 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 00063517  
1113/102, 1113/103

jednotka č. 1113/1, 1113/6, 1113/101,

[REDAKCE]

[REDAKCE]

[REDAKCE]

[REDAKCE]

[REDAKCE]

[REDAKCE]

jednotka č. [REDAKCE]

Podíly na společných částech budovy a na pozemku, které jsou spojeny s vlastnictvím jednotek, jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

#### **Článek V.**

##### **Popis stávajících společných částí budovy**

Společnými částmi budovy, které mají právo užívat a na jejichž opravách, úpravách a údržbě mají povinnost se podílet všichni vlastníci jednotek z titulu svého vlastnického práva, jsou:

- Základy včetně izolací
- Hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce, umístěné ve společných částech budovy
- Obvodový plášť včetně zábradlí
- Střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komínová tělesa včetně příslušných součástí, bleskosvod
- Hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
- Rozvody vody, domovní rozvody kanalizace, rozvody plynu, domovní rozvody silnoproudé elektroinstalace včetně hlavních domovních a patrových rozvaděčů, slaboproudé domovní rozvody, tj. telefonní rozvody, a to v rozsahu hlavních venkovních a hlavních domovních rozvodů včetně jejich příslušenství, mimo koncová zařízení, umístěná v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách.

- Vchody, zádveří, chodby, haly, schodiště a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, apod.
- Okna, dveře přímo přístupné ze společných částí domu
- Lodžie přímo přístupné ze společných částí domu
- Půdní prostor
- Výlez na střechu
- Provozní a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor, kterými jsou sklepní kóje, sklad, komora a WC v 1.PP
- Dvůr a venkovní úpravy se všemi součástmi a příslušenstvím k domu a pozemku

2/ V budově nejsou vymezeny části společné jen některým vlastníkům jednotek.

#### **Článek VI.**

#### **Správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich**

1/ Osobou odpovědnou za správu domu je **Společenství vlastníků Koněvova 1113/70, Praha 3** se sídlem Koněvova 1113/70, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 037 30 000 (dále jen „SVJ“).

2/ Podrobnosti týkající se správy domu, pravidla pro užívání společných částí a pravidla hospodaření, jakož i příspěvky na náklady spojené se správou domu, jsou upraveny prohlášením vlastníka a stanovami SVJ.

3/ Na vlastníky jednotek přechází práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odvozu domovního odpadu, odběru elektrické energie, odběru plynu pro společné části domu a správu budovy.

4/ Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází závazek strpět na výzvu Magistrátu hlavního města Prahy na budově bezúplatné právo umístění a provozování Městského kamerového systému hl. m. Prahy a/ nebo zařízení Autonomního systému varování hl. m. Prahy na objektu a s tím i souvisejícího technologického zařízení, zejména kamery a/nebo sirény, přenosných technologií, rozvodů, kabelů a antén, včetně práva na napojení předmětného zařízení na samostatně jištěný měřený odběr v rozvaděči elektrické energie, a dále v právu přístupu do objektu osob, pověřených zajišťováním provozu, provozní údržby a oprav tohoto zařízení za účelem provozování, údržby a oprav předmětného zařízení, a to vše v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, v platném znění.

5/ Na vlastníky jednotek přechází závazek vyplývající ze smlouvy o realizaci kabelového televizního systému na území Městské části Praha 3, uzavřené dne 21.7.1994 mezi Městskou částí Praha 3 a společností UPC Česká republika, a.s., IČO: 00562262, se sídlem Praha 4, Nusle, Závíšova 502/5, PSČ 140 00, spočívající v právu společnosti UPC Česká republika, a.s. vybudovat, provozovat a udržívat televizní kabelový systém v budově, pokud alespoň jeden zájemce v domě řádně objedná tuto službu.

6/ Na budově a zastavěných pozemcích nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv, vyjma výše uvedených.

## Část druhá

### Článek VII.

#### Vymezení a popis jednotek po výstavbě

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 69,5m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	7,6 m <sup>2</sup>
Spíž	2,4 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,3 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	18,4 m <sup>2</sup>
WC	1,6 m <sup>2</sup>

**Celkem** 69,5 m<sup>2</sup>

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o velikosti 1+1 o celkové podlahové ploše 45,9m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	3,7 m <sup>2</sup>
Komora	1,1 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,9 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,1 m <sup>2</sup>
WC	1,1 m <sup>2</sup>

**Celkem** 45,9 m<sup>2</sup>

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 3. nadzemním podlaží (3. NP) o velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 70,7m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	5,9 m <sup>2</sup>
Komora	1,7 m <sup>2</sup>
Kuchyně	15,7 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	19,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	22,6 m <sup>2</sup>
Koupelna	4,0 m <sup>2</sup>
WC	<u>1,6 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>70,7 m<sup>2</sup></b>

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 3. nadzemním podlaží (3. NP) o velikosti 1+1 o celkové podlahové ploše 45,6m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	2,9 m <sup>2</sup>
Kuchyně	22,1 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	18,3 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	<u>2,3 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>45,6 m<sup>2</sup></b>

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 4. nadzemním podlaží (4. NP) o velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 70,0m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	7,6 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,4 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	18,8 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,4 m <sup>2</sup>
WC	<u>1,6 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] ve 4. nadzemním podlaží (4. NP) o velikosti 1+1 o celkové podlahové ploše 45,8m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	2,8 m <sup>2</sup>
Kuchyně	18,3 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	22,2 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	<u>2,5 m<sup>2</sup></u>

**Celkem 45,8 m<sup>2</sup>**

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání sklepní koje, umístěné ve společných částech budovy v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití - jiný nebytový prostor, která zahrnuje:

- jednotku č. [REDACTED] v 1. podzemním podlaží (1.PP) o celkové podlahové ploše 25,0 m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Předsíň	6,3 m <sup>2</sup>
Místnost 1	15,4 m <sup>2</sup>
Koupelna	1,8 m <sup>2</sup>
WC	<u>1,5 m<sup>2</sup></u>

**Celkem 25,0 m<sup>2</sup>**

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití - jiný nebytový prostor, která zahrnuje:

- jednotku č. [REDACTED] v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše 55,6 m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Místnost 1	30,3 m <sup>2</sup>
Místnost 2	8,8 m <sup>2</sup>
Místnost 3	10,3 m <sup>2</sup>
Výloha 1	2,8 m <sup>2</sup>
Výloha 2	0,3 m <sup>2</sup>
Umývárna	1,7 m <sup>2</sup>
WC	<u>1,4 m<sup>2</sup></u>

**Celkem 55,6 m<sup>2</sup>**

K vlastnictví jednotky č. [REDACTED] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

**Jednotka č. [REDACTED]** - způsob využití - jiný nebytový prostor, která zahrnuje:

- jednotku č. [REDACTED] v 1. nadzemním podlaží (1.NP) o celkové podlahové ploše 48,7 m<sup>2</sup> a skládá se z místností o následující ploše:

Místnost 1	28,1 m <sup>2</sup>
Místnost 2	18,7 m <sup>2</sup>
WC	1,9 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>48,7 m<sup>2</sup></b>

K vlastnictví jednotky č. [REDACTED] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

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

#### **Vymezení a popis nových jednotek vzniklých výstavbou**

Výstavbou podle této smlouvy vzniknou v předmětném domě nové jednotky, které budou zahrnovat nově zbudované byty jako prostorově oddělené části v půdní vestavbě budovy a spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci. Jednotky vzniklé výstavbou jsou následující:

**Jednotka č. [REDACTED]** – způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] v 5. nadzemním podlaží (5. NP) o velikosti 2+kk o celkové podlahové ploše 49,2 m<sup>2</sup> a skládá se z místností:
  - předsíň
  - obytná kuchyně
  - pokoj
  - koupelna + WC

K vlastnictví jednotky č. [REDACTED] dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.



**Jednotka č. [REDACTED]** – způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] v 5. nadzemním podlaží (5. NP) o velikosti 2+kk o celkové podlahové ploše 39,4 m<sup>2</sup> a skládá se z místností:
  - předsíň
  - obytná kuchyně
  - pokoj
  - koupelna + WC

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

**Jednotka č. [REDACTED]** – způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] v 5. nadzemním podlaží (5. NP) o velikosti 1+kk o celkové podlahové ploše 29,9 m<sup>2</sup> a skládá se z místností:
  - předsíň
  - obytná kuchyně
  - koupelna + WC

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

**Jednotka č. [REDACTED]** – způsob využití byt, která zahrnuje:

- byt č. [REDACTED] v 6. nadzemním podlaží (6. NP) o velikosti 2+kk o celkové podlahové ploše 77,1 m<sup>2</sup> a skládá se z místností:
  - předsíň
  - obytná kuchyně
  - pokoj
  - koupelna + WC
  - WC
  - šatna
  - šatna

K vlastnictví **jednotky č. [REDACTED]** dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti [REDACTED] a společných částech budovy a spoluvlastnický podíl [REDACTED] na pozemku.

- výlučné užívání společných prostor: Terasa 1 a 2 v 6. NP

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

Vlastníkem výstavbou vzniklých jednotek [REDAKCE] bude stavebník.

#### Článek VIII.

#### Změny velikosti spoluvlastnických podílů - určení spoluvlastnických podílů na společných částech po vzniku nových jednotek

JEDNOTKA	PODÍL PO VÝSTAVBĚ	
	ČITATEL	JMENOVATEL
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
<b>CELKEM</b>	[REDAKCE]	[REDAKCE]

#### Článek IX.

#### Určení společných částí budovy po výstavbě nových jednotek

Po dokončení výstavby dle této smlouvy budou společnými částmi budovy, které jsou společné pro všechny vlastníky jednotek, zejména:

- Základy včetně izolací
- Hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce, umístěné ve společných částech budovy
- Obvodový plášť včetně zábradlí
- Střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komínová tělesa včetně příslušných součástí, bleskosvod
- Hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
- Rozvody vody, domovní rozvody kanalizace, rozvody plynu, domovní rozvody silnoproudé elektroinstalace včetně hlavních domovních a patrových rozvaděčů, slaboproudé domovní rozvody, tj. telefonní rozvody, a to v rozsahu hlavních venkovních a hlavních domovních rozvodů včetně jejich příslušenství, mimo koncová zařízení, umístěná v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách.

- Vchody, zádveří, chodby, haly, schodiště a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, apod.
- Okna, dveře přímo přístupné ze společných částí domu
- Lodžie přímo přístupné ze společných částí domu
- Osobní výtah, strojovna výtahu
- Terasy i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu/nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky;
- Výlez na střechu
- Provozní a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor, kterými jsou sklepní kóje, sklad, komora a WC v 1.PP
- Dvůr a venkovní úpravy se všemi součástmi a příslušenstvím k domu a pozemku

#### Článek X.

#### Převod spoluvlastnického podílu na nemovité věci

Účastníci této smlouvy se dohodli na převodu spoluvlastnických podílů k předmětnému pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha z vlastníků na stavebníka tak, aby spoluvlastnické podíly na společných částech jednotlivých vlastníků jednotek odpovídaly jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech po vzniku jednotek specifikovaných v čl. VII. této smlouvy, a to následovně:

- a) manželé [redacted] převádějí ze svého společného jmění manželů stavebníkovi spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu [redacted] Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;
- b) [redacted] převádí stavebníkovi spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu [redacted] Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;
- c) Městská část Praha 3 převádí stavebníkovi spoluvlastnický podíl o velikosti 598047/4007504 na pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu 51 302,39 Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;
- d) [redacted] převádí stavebníkovi spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu [redacted] Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;
- e) [redacted] převádí stavebníkovi spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. 1969, katastrální území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu [redacted] Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;
- f) Manželé [redacted] převádí stavebníkovi ze svého společného jmění manželů spoluvlastnický podíl o velikosti [redacted] na pozemku parc. č. 1969, katastrální

území Žižkov, obec Praha, a to za vzájemně ujednanou cenu [REDAKCE] Kč a stavebník tento spoluvlastnický podíl na uvedeném pozemku za tuto cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje;

Celková cena za podíly na pozemku činí 100 004 Kč a bude uhrazena způsobem popsáním v článku XI. odst. 3 této smlouvy.

#### **Článek XI. Dohoda o úhradě nákladů**

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že náklady na opravy a technická zhodnocení společných částí budovy, které jsou specifikované v následujícím článku, uhradí v jiném poměru než podle výše svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, a to tak, že tyto náklady uhradí stavebník.
2. Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že náklady na výstavbu nových jednotek [REDAKCE] [REDAKCE] specifikovaných v článku VII. této smlouvy, uhradí stavebník.
3. Úhrada za převod podílů na pozemku
  - a) Smluvní strany sjednávají a potvrzují, že stavebník uhradí částku ve výši 100.004,00 Kč za převod spoluvlastnických podílů na pozemku na bankovní účet SVJ č. 270201830/0300, vedený u ČSOB, a.s. do 14. dnů od podepsání smlouvy o výstavbě.
  - b) Finanční plnění ve výši 100.004,00 Kč náleží vlastníkům v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu platných ke dni uzavření této smlouvy, v částkách uvedených v čl. X. této smlouvy. Tato částka za pozemek zůstane na účtu SVJ.

#### **Článek XII. Opravy a technická zhodnocení společných částí domu**

##### **1. Opravy a technická zhodnocení společných částí domu**

Účastníci této smlouvy se dohodli, že stavebník je povinen spolu s výstavbou nových jednotek, provést i na své náklady následující opravy a technická zhodnocení společných částí budovy, tedy stavební práce včetně dodávky materiálů, a to v celkové hodnotě 6,792.750,00 Kč včetně daně z přidané hodnoty a v následujícím rozsahu:

##### **1) Dodávka a montáž osobního výtahu /OV/, nosnost min. 350 kg, s výtahovou šachtou u dvorní fasády domu u schodišťového prostoru**

- Rozsah prací:
- Stavební práce - Dojezd výtahu, základy
  - Strojovna výtahu /alt. bez strojovny výtahu/
  - Stavební práce ve stanicích
  - Elektroinstalace
  - Výtahová šachta - Ocelová konstrukce opláštěná bezpečnostním sklem
  - Montáž osobního výtahu vč. příslušenství
  - Doklady ke kolaudaci vč. protokolu o měření hlučnosti provozu výtahu atd.

Cena ..... 2.024.000,- Kč  
/Opláštění konstrukce výtahové šachty bude provedeno dle vyjádření OPP MHMP /

##### **2) Mykologický průzkum a ošetření současných dřevěných konstrukcí (stropní trámy atd.) stropu nad posledním patrem**

- Rozsah prací: - Vyklizení prostoru budoucí stavby, desinfekce, dezinfekce,

- Kontrola trámové konstrukce po odkrytí souvrství podlahy půdního prostoru
- Provedení mykologického průzkumu konstrukcí
- Provedení případného posílení stropních trámů
- Ošetření dřevěných prvků fungicidním a insekticidním prostředkem
- Otlučení omítky a ošetření zdiva

Cena ..... 172.500,- Kč

### 3) Zateplení podlahy nad stávajícími byty posledního patra

- Rozsah prací:
- Demontáž současné podlahy půdy, násypů a záklopu,
  - Vložení tepelné izolace mezi současné stropní trámy
  - Prkenný záklop

Cena ..... 80.500,- Kč

### 4) Úprava střešního pláště

- Rozsah prací:
- Demontáž stávající střešní krytiny, latí a části krovu,
  - Montáž nového krovu, latí, ošetření celého krovu proti plísní, houbám a škůdcům
  - Pojistná hydroizolace
  - Nová střešní krytina /dle stanoviska OPP MHMP/ vč. střešního výlezu
  - Výměna klempířských prvků vč. svodů a žlabů z pozinkovaného plechu opatřeném nátěrem v barvě krytiny

Cena ..... 511.750,- Kč

### 5) Oprava uliční fasády

- Rozsah prací
- Posudku barevnosti fasády zpracované restaurátorem
  - Záběr chodníku,
  - Montáž fasádního lešení, zakrytí otvorů
  - Oklepaní uvolněné omítky (předpoklad 20%)
  - Demontáž stávajících klempířských prvků na fasádě
  - Omytí fasády
  - Zednická oprava fasády včetně zednické opravy ozdobných prvků, provedená s odborným štukatérským dohledem
  - Montáž klempířských prvků na fasádě z pozinkovaného plechu + nátěr
  - Nátěr fasády prodyšnou silikonovou barvou
  - Demontáž lešení
  - Úklid, odvoz suti a odpadu na skládku

Cena.....471.500,-Kč

Barevné řešení fasádních prvků bude provedeno dle rozhodnutí MHMP Odboru památkové péče

### 6) Oprava dvorní fasády

- Rozsah prací
- Posudku barevnosti fasády zpracované restaurátorem

- Montáž fasádního lešení, zakrytí otvorů
- Oklepání uvolněné omítky (předpoklad 35%)
- Demontáž stávajících klempířských prvků na fasádě
- Omytí fasády
- Zednická oprava fasády včetně zednické opravy ozdobných prvků, provedená s odborným štukatérským dohledem
- Montáž klempířských prvků na fasádě z pozinkovaného plechu + nátěr
- Nátěr fasády prodyšnou silikonovou barvou
- Demontáž lešení
- Úklid, odvoz suti a odpadu na skládku

Cena..... 299.000,-Kč

Barevné řešení fasádních prvků bude provedeno dle rozhodnutí MHMP Odboru památkové péče

#### **7) Výměna oken v bytech za okna dřevěná, špaletová ve členění dle stávajících výplní otvorů, s izolačním dvojsklem ve venkovním okenním křídle**

- Rozsah prací:
- Demontáž stávajících oken
  - Dodávka (doprava) a montáž nových oken
  - Parotěsná zábrana
  - Zazdívky a dozdívky oken
  - Vnitřní parapet z bílé laminace/dřeva
  - Výmalba ostění (špalet) nových oken
  - Odvoz a likvidace

Cena oken v uliční fasádě..... 908.500,- Kč

Cena oken ve dvorní fasádě..... 500.250,- Kč

(Za předpokladu povolení MHMP Odboru památkové péče)

U bytů, které již mají okna vyměněna provedeme stavební nebo finanční kompenzace ve výši nových oken.

#### **8) Výměna domovních dveří**

- Rozsah prací:
- Výroba nových dveří, smrkových/borovice, základní nátěr + 2 x vrchní nátěr
  - Demontáž stávajících dveří
  - Montáž nových dveří, kování
  - Elektrický zámek
  - Zednické začištění ostění
  - Seřízení kování

Cena..... 210.000,- Kč

#### **9) Nový domácí telefon (DT)**

- Rozsah prací:
- Demontáž stávajících rozvodů, dosekání tras pro rozvody
  - Nové přívody k bytům, (stoupací vedení, rozvody k bytům) do tras již připravených pod omítkou, DT ukončen v bytech osazením digitálního telefonického přístroje
  - Osazení tabla DT v úpravě antivandal, zednické začištění

- Uvedení do provozu  
Cena..... 97.750,- Kč

**10) Osvětlení společných částí domu**

- Rozsah prací:
- Demontáž stávajících rozvodů, vysekání tras pro rozvody
  - Montáž nových rozvodů
  - Osvětlení společných prostor vč. pohybových čidel
  - Zednické začištění
  - Revizní zpráva

Cena..... 83.000,- Kč

**11) Výmalba schodišťového prostoru domu**

- Rozsah prací:
- Oškrábání stávající malby, opálení linkrusty
  - Zednické opravy stěn a stropů
  - Oprava omítky po linkrustě vč. štuky
  - Malba bílou barvou Primalex Plus
  - Omyvatelná nátěr do výšky 1,2 m
  - Úklid

Cena..... 150.000,- Kč

**12) Oprava dlažeb schodišťového prostoru domu**

- Rozsah prací:
- Vybourání stávající dlažby
  - Úprava podloží pro pokládku
  - Pokládka dlažby podest a mezipodest
  - Sokl keramický alt. olejový nátěr
  - Úklid

Cena..... 145.000,-Kč

Typ dlažby a barevnost bude vybrána dle rozhodnutí MHMP Odboru památkové péče (OPP)

**13) Repase dveří na balkony - 3 ks**

- Rozsah prací:
- Opálení stávající barvy
  - Zasklívání
  - Truhlářská oprava
  - Tmelení, broušení
  - Základní nátěr + 2 x vrchní nátěr
  - Seřízení kování

Cena..... 66.000,- Kč

**14) Úložisko popelnic**

- Rozsah prací:
- Stavební úpravy dvoru
  - Ocelový přístřešek pro popelnice

Cena..... 80.000,- Kč

### 15) Úpravy zahrady

- Rozsah prací:
- Vyklízení prostor,
  - Odstranění nekvalitní zeleně
  - Oprava ohradních zdí
  - Oprava betonové podlahy
  - Oprava obrub zelených ploch
  - Výsadba zeleně
  - Úklid

Cena ..... 125.000,- Kč

### 16) Oprava kanalizace ve dvoru

- Rozsah prací:
- Odkopání současné kanalizace od dešťového svodu k dvorní vpusti
  - Pokládka nové ho kanalizačního potrubí z trub PVC vč. osazení geigru na dešťový svod
  - Montáž nové dvorní vpusti
  - Podsyp kanalizačního potrubí
  - Zpětný zához potrubí zeminou vč. hutnění po vrstvách
  - Odvoz přebytečné zeminy na skládku vč. skládkovného
  - Okapový chodník z betonových dlaždic
  - Zámková dlažba 5 m<sup>2</sup> - chodník
  - Přesuny hmot
  - Úklid

Cena..... 58.000,- Kč

### 17) Stavební úpravy v suterénu - schodišťový prostor do suterénu, sklepy

- Rozsah prací:
- Vyklízení prostor sklepů, odvoz na skládku
  - Demontáž dřevěných kójí, odvoz na skládku
  - Oklepání omítky na schodišti do suterénu do výšky 1,5 m
  - Provedení sanační omítky
  - Oklepání omítky ve sklepech a chodbě
  - Vyškrabání spár zdiva
  - Vybourání současné podlahy vč. podkladu, odvoz na skládku
  - Souvrství hutněné pod zámkovou dlažbu
  - Zámková dlažba tl. 40mm
  - Nové dveře do sklepních kójí ocelové, atypické, výplň - perforovaný plech, 10 ks
  - Zprovoznění provětrání sklepů (ideálně větrání komínovými průduchy)
  - Vybílění vápenným nátěrem
  - Přesuny hmot
  - Úklid

Cena ..... 585.000,- Kč

### 18) Sanace obvodového zdiva suterénu ve dvoru: Levá část zdiva suterénu

- Rozsah prací:
- Oklepání stávající omítky suterénního zdiva
  - Oklepání stávající omítky nad suterénem v pásu výšky cca 50 cm
  - Srovnání zdiva suterénu jádrovou omítkou



- Položení drenážního potrubí k patě zdi a zaústění do nové kanalizace vč. zásypu
- Montáž nopové izolace vč. ukončovacího profilu
- Ochrana nopové folie geotextilií
- Omítka sanační nad suterénem v pásu výšky cca 50 cm
- Oprava anglického dvorku
- Přesuny hmot

Cena ..... 40.000,- Kč

#### 19) Sanace obvodového zdiva suterénu ve dvoru: Pravá část zdiva

- Rozsah prací:
- Odkopání zeminy
  - Oklepání stávající omítky suterénního zdiva
  - Oklepání stávající omítky nad suterénem v pásu výšky cca 50 cm
  - Srovnání zdiva suterénu jádrovou omítkou
  - Položení drenážního potrubí k patě zdi a zaústění do nové kanalizace vč. zásypu
  - Montáž nopové izolace vč. ukončovacího profilu
  - Ochrana nopové folie geotextilií
  - Zpětný zához výkopu zeminou vč. hutnění po vrstvách
  - Omítka sanační nad suterénem v pásu výšky cca 50 cm
  - Odvoz přebytečné zeminy na skládku vč. skládkovného
  - Okapový chodník z betonových dlaždic
  - Zámková dlažba 5 m<sup>2</sup> - chodník
  - Přesuny hmot

Cena ..... 85.000,- Kč

#### 20) Finanční rezerva ..... 100.000,- Kč

2. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že opravy a technická zhodnocení společných částí, specifikované v odst. 1. tohoto článku, jsou součástí správy domu a pozemku ve smyslu § 1189 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Náklady na provedení těchto investic nejsou úhradou za převod nemovitých věcí podle této smlouvy a jsou závazkem Stavebníka jako budoucího vlastníka nových jednotek k úhradě nákladů na správu domu, spočívajících v činnostech, které jsou spojené s prováděním změn ve společných částech domu.

### Článek XIII.

#### Způsob výstavby

1. Stavebník zajistí / zajistil vypracování stavební dokumentace v rozsahu pro stavební povolení a pro potřeby stavebního řízení, kterým bude projednána výstavba bytových jednotek popsaných článkem VII. této smlouvy (dále jen „**projektová dokumentace**“), kterou předložil SVJ na vědomí. Návrh na zahájení stavebního řízení a vydání stavebního povolení ve smyslu §110 odst. 1., odst. 2. zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) podá / podal místně příslušnému stavebnímu úřadu stavebník.
2. O veškerých stanoviscích a rozhodnutích orgánů státní správy, vztahujících se k domu, je stavebník povinen informovat SVJ zasláním kopie takové písemnosti, nejpozději do 30 dnů poté, co mu bude písemnost doručena.

3. Účastníci této smlouvy dohodli, že stavebník je oprávněn odchýlit se od studie v příloze budoucí smlouvy o výstavbě jen, pokud tyto odchylky budou souviset s vnitřní dispozicí, úpravami a vybavením nových jednotek popsanych článkem VII. této smlouvy, nebo z důvodu rozhodnutí příslušných orgánu státní správy, o čemž je strana oprávněná SVJ ihned informovat. Odchylky vnitřních dispozic nových bytů nepodléhají souhlasu ostatních účastníků této smlouvy, čímž ale není dotčena ohlašovací povinnost strany oprávněné vůči stavebnímu úřadu.
4. Po právní moci stavebního povolení (dále jen „**stavební povolení**“) je stavebník povinen umístit v domě viditelně oznámení o povolení stavby.
5. Stavebník je oprávněn zahájit stavební práce v předmětném domě až po nabytí právní moci stavebního povolení, / *Stavebník předložil SVJ pravomocné stavební povolení na stavební práce dle této smlouvy již před podpisem této smlouvy*/. Stavebník se zavazuje k tomu, že stavba bude provedena v souladu se stavebním povolením, platnými právními předpisy, stavebním zákonem a předpisy jej provádějícími, a normami ČSN.
6. Vlastník a SVJ berou na vědomí a souhlasí s tím, že stavebník vystaví nové jednotky a provede opravy a úpravy společných částí domu sám, nebo prostřednictvím třetích osob, přičemž za činnosti třetích osob odpovídá tak, jako by je prováděl sám.
7. Vlastník a SVJ jsou povinni poskytnout stavebníkovi pro účely splnění jeho povinností sjednaných touto smlouvou veškerou potřebnou součinnost, zejména umožnit mu přístup do všech prostor budovy a v případě potřeby jej písemně zmocnit k jednání s dotčenými orgány státní správy.
8. Vlastník a SVJ udělují stavebníkovi souhlas k provedení půdní vestavby dle odsouhlasené projektové dokumentace a zavazují se učinit veškeré potřebné právní úkony, poskytnout nezbytnou součinnost a spolupůsobení a vytvořit podmínky pro úspěšnou, nerušenou, řádnou a včasnou realizaci půdní vestavby dle této smlouvy o výstavbě a všech s ní souvisejících činností, jakož i pro nabytí vlastnického práva stavebníkem k nově vystavěným jednotkám. Rovněž se vlastníci a SVJ zavazují poskytnout stavebníkovi veškerou součinnost a spolupůsobení v potřebném rozsahu k zajištění stavebních podkladů a dát souhlas s prováděním stavebních prací souvisejících s budováním půdní vestavby a s provedením oprav a modernizací společných částí budovy dle této smlouvy. Zejména se pak vlastník a SVJ zavazují:
  - a) poskytnout stavebníkovi řádně a včas souhlas k vydání stavebního povolení pro účely stavby ve smyslu této smlouvy o výstavbě;
  - b) poskytnout stavebníkovi řádně a včas souhlas k posílení vedení médií, tj. plynu a elektrické energie, pokud o to stavebník požádá a bude-li to stavebník považovat za nutné pro účely stavby ve smyslu této smlouvy o výstavbě;
  - c) umožnit a nenarušovat přístup stavebníka a jím pověřených osob na staveniště a
  - d) umožnit a nenarušovat provádění stavby a stavebníkem zvolený technický způsob provádění stavby ve smyslu této smlouvy o výstavbě, tj. mimo jiné strpět vybudování lešení na dobu nezbytnou pro účely stavby ve smyslu této smlouvy o výstavbě.
9. Vlastník a SVJ berou na vědomí a souhlasí s tím, že před zahájením stavebních prací budou demontována veškerá cizí tělesa střešního pláště, tj. televizní antény, zábradlí a hromosvod, pokud to bude nutné. Po celou dobu provádění stavebních prací zajistí příjem STA stavebník.
10. Stavebník je oprávněn provést připojení nových bytů na stávající horizontální a vertikální rozvody médií v domě s tím, že je povinen zajistit a instalovat měřiče odběru jednotlivých médií u všech přípojek, které budou pro odběr použity, a nést náklady spojené s odběrem médií dle jejich

skutečné spotřeby. Pro odběr elektrické energie stavebník zajistí na svůj náklad před zahájením stavebních prací stavební odběr elektrické energie. Z hlavního domovního rozvaděče, kde bude umístěno podružné měření.

11. Stavebník se zavazuje, že stavební práce budou konány pouze v pracovních dnech od 7:00 nejpozději do 19:00 hod., o sobotách pouze práce nehlukné od 8,00 do 17,00 hod., o nedělích a ve svátky práce prováděny nebudou, a zároveň budou dodržena omezení v tomto směru daná stavebním úřadem. Pro případ každého jednotlivého porušení závazku dle předchozí věty se sjednává smluvní pokuta ve prospěch SVJ ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení.
12. Účastníci této smlouvy se dohodli, že stavebník je v rámci budování půdní vestavby oprávněn se souhlasem SVJ odstranit dlouhodobě nevyužívaná komínová tělesa (vyřazená z důvodu přechodu na jiný způsob vytápění jednotek v domě či z jiného důvodu) v půdním prostoru určeném k výstavbě nových jednotek. Před odstraněním vybraných komínových těles bude SVJ předloženo označení komínových těles, kterých se bude odstranění týkat. Stavebník je povinen prověřit a případně aktualizovat pasportizaci před započatím stavební činnosti. Mohou být odstraněna pouze ta komínová tělesa, u nichž to SVJ písemně odsouhlasí.
13. Stavebník sjedná zajištění úklidu a odstraňování nečistot vzniklých v souvislosti s výstavbou ve společných částech domu a v prostoru před domem vždy po skončení denních prací, a to v takovém rozsahu a takovým způsobem, aby byla zajištěna možnost obvyklého užívání společných částí domu (mimo staveniště) s přihlédnutím k probíhajícím stavebním pracím v domě (každodenně v případě potřeby tzv. suchý úklid podlah a alespoň jedenkrát týdně v případě potřeby tzv. mokrý úklid podlah).
14. Stavebník bude informovat obyvatele domu o plánovaných odstávkách vody, jednotlivých etapách rekonstrukce, omezení způsobená montáží výtahu, harmonogramu výměny oken a dalších stavebních práce na vývěsce, kterou určí SVJ umístěné ve vstupních prostorách domu. Na vývěsce budou rovněž kontaktní údaje na stavbyvedoucího a osoby oprávněné jednat za stavebníka s ohledem na zpřístupnění bytů. Na vývěsce budou rovněž uvedena bezpečnostní opatření pro pohyb v objektu v průběhu stavby, plánovaná doba pro hlučné práce, rizika zatečení při výměně střechy atd.
15. Stavebník je oprávněn bezúplatně umístit na vhodné místo uliční fasády domu billboard s prezentací stavebníka a dodavatelů stavby a s případnou nabídkou půdních bytů budovaných dle této smlouvy o výstavbě, nebude-li to v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a bude-li pro to mít příslušné povolení orgánů státní správy. Billboard musí být umístěn tak, aby neomezoval výhled ze stávajících bytových jednotek. Umístění billboardu po dobu od podpisu této smlouvy o výstavbě nejdéle do vydání kolaudačního souhlasu a jeho instalaci jsou vlastníci a SVJ povinni umožnit (poskytnout potřebnou součinnost a strpět). Umístění billboardu projedná stavebník s orgány státní správy vč. doby osazení.
16. Stavebník zajistí přístup na střechnu ke komínovým tělesům výlezem, který bude přístupný ze společných částí domu.

#### **Článek XIV. Staveniště**

1. Po dobu výstavby půdní vestavby a provádění oprav a úprav společných částí domu jsou stavebník, resp. dodavatelé stavby oprávněni bezúplatně užívat půdní prostor určený k vybudování půdní vestavby a zahrady. Dále je stavebník oprávněn jako staveniště užívat veřejnou komunikaci před domem, a to na základě písemného souhlasu a za podmínek stanovených vlastníkem této komunikace. Škody vzniklé nedodržením takto stanovených podmínek, či vzniklé zábořem

komunikace bez souhlasu jejího vlastníka, jakož i náklady záboru veřejných prostranství a komunikací nese stavebník.

2. Staveniště předává stavebníkovi SVJ. SVJ je povinno předat stavebníkovi staveniště do 10 dnů ode dne právní moci stavebního povolení a výzvy stavebníka, nebo, bude-li dohodnuto provádění stavebních prací nepodléhajících stavebnímu povolení před vydáním stavebního povolení, do 10 dnů ode dne doručení výzvy stavebníka.
3. O předání a převzetí staveniště bude sepsán mezi SVJ a stavebníkem předávací protokol zachycující stav staveniště v den jeho předání. Bez tohoto protokolu není stavebník oprávněn zahájit stavební činnost podle této smlouvy, přičemž za den předání a převzetí staveniště se považuje den, kdy dojde k oboustrannému podpisu protokolu.
4. Stavebník je povinen užívat staveniště pouze pro účely provádění stavební činnosti podle této smlouvy a při jeho užívání je povinen dodržovat veškeré právní předpisy.
5. Stavebník zajistí střežení staveniště a v případě potřeby i jeho oplocení nebo jiné vhodné zabezpečení.
6. Stavebník není oprávněn využívat staveniště k ubytování osob.
7. Stavebník zajistí:
  - (a) zřízení a likvidaci zařízení staveniště včetně zajištění všech souhlasů a povolení k tomu potřebných,
  - (b) demontáž a ekologickou likvidaci demontovaného materiálu a zařízení nevyužitého k realizaci stavby nebo nepředaného SVJ a všech odpadů vzniklých při provádění stavby, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech,
  - (c) uvedení společných částí domu, dotčených výstavbou, do původního stavu,
  - (d) provedení revizí a zkoušek, předání originálů výchozích revizních zpráv, atestů, prohlášení o shodě, certifikátů (podle platných právních předpisů) použitých zařízení a materiálů a záručních listin.

#### **Článek XV.**

##### **Kontrola a předávání stavebních prací**

1. Kontrola stavebníkem prováděných stavebních prací na společných částech domu bude prováděna na kontrolních dnech stavby za účasti technického dozoru SVJ.
2. SVJ zajistí technický dozor pro opravy a úpravy společných částí domu. Členové výboru SVJ a jejich odborný dozor budou oprávněni zúčastňovat se veškerých jednání o této části stavby a kontrolovat stavbu kdykoli v jejím průběhu v pracovní době.
3. Kontrola provádění stavebních prací uvedených v čl. XII.:
  - a) Stavebník je povinen ode dne převzetí staveniště vést stavební deník s pravidelnými (denními) zápisy. Do deníku se zapisují veškeré skutečnosti rozhodné pro plnění této smlouvy, zejména údaje o časovém postupu prací a jejich jakosti.
  - b) Stavebník je povinen vyzvat zápisem ve stavebním deníku alespoň tři pracovní dny předem technický dozor SVJ k prověření prací, které mají být při dalším provádění stavby zakryty.

Souhlas, resp. nesouhlas se zakrytím provedených prací je povinen technický dozor SVJ provést zápisem ve stavebním deníku do 3 pracovních dnů po obdržení výzvy.

- c) Nesplní-li Stavebník výše uvedenou povinnost, je povinen umožnit technickému dozoru SVJ provedení dodatečné kontroly a nést následky s tím spojené.
  - d) Nedostaví-li se technický dozor SVJ ke kontrole nebo neuvede-li svůj souhlas, či nesouhlas ve stavebním deníku ve sjednané lhůtě, může Stavebník pokračovat v provádění prací. Jestliže se technický dozor SVJ nemohl zúčastnit na kontrole z důvodu překážky, kterou nemohl odvrátit, může bez zbytečného odkladu požadovat provedení dodatečné kontroly, je však povinen Stavebníkovi nahradit náklady způsobené opožděním kontroly.
4. Po dokončení stavebních prací a vydání kolaudačního souhlasu předá stavebník SVJ, dílo, provedené na společných částech domu, o čemž bude sepsán předávací protokol. Součástí protokolu o předání stavebních prací uvedených v čl. XII. bude:
- projektová dokumentace skutečného provedení stavby
  - stavební deník,
  - výchozí revizní zpráva elektro a hromosvodů
  - Tlakové zkoušky a zkoušky těsnosti
  - Revize spalinových cest pokud do nich stavebník zasáhl
  - Zápis o provedené požární kontrole
  - Doklad o likvidaci odpadů vzniklých při výstavbě
  - Veškerá stanoviska dotčených orgánů státní správy ke kolaudačnímu řízení
  - Kolaudační souhlas

#### **Článek XVI.**

##### **Pojištění, záruční podmínky, odpovědnost za vady**

1. Stavebník musí být pojištěn po celou dobu realizace stavby, přičemž výše pojistné částky musí být nejméně **10.000.000,- Kč** (slovy: deset milionů korun českých).
2. Doklady o pojištění je stavebník povinen předložit SVJ před zahájením stavebních prací.
3. Stavebník poskytuje SVJ záruku za jakost veškerých prací a materiálu na společných částech domu za těchto podmínek:
  - a) Délka záruční doby stavebních prací uvedených v čl. XII. vč. při nich použitého materiálu se sjednává v délce 36 měsíců na stavební práce. Na ostatní práce, výrobky a materiál v délce 24 měsíců, není-li dána delší záruční doba výrobcem výrobků či materiálu, potom platí záruka výrobce. Záruční doba běží ode dne předání díla (dokončených prací) k užívání.
  - b) Záruční doba vždy počíná běžet ode dne převzetí stavebních prací uvedených v čl. XII. ze strany SVJ.
  - c) Stavebník se zavazuje, že po dobu záruční doby bude dílo (stavební úpravy společných částí domu) vykazovat vlastnosti stanovené v této smlouvě, resp. vlastnosti obvyklé, a bude zachována jeho životnost v souladu s technickými normami ČSN.

#### **Článek XVII.**

##### **Termíny**

1. Stavebník započne s prováděním stavebních prací nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci stavebního povolení.

2. Výstavbu nových jednotek a veškeré stavební práce dle čl. XII. této smlouvy stavebník dokončí a získá kolaudační souhlas nejpozději do 24. měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. Bude-li stavebník v prodlení se splněním tohoto závazku, má SVJ nárok na smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý započatý den takového prodlení jím zaviněným. Případné vady a nedodělky zjištěné při kontrole dokončených staveních úprav společných částí domu budou odstraněny v termínech dohodnutých pro jejich odstranění při předání dle čl. XV. odst. 4, nejpozději však do 2 měsíců. Bude-li stavebník v prodlení se splněním tohoto závazku, má SVJ nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení jím zaviněný. Celková výše smluvních pokut dle tohoto ustanovení smlouvy však může dosáhnout maximálně částky 300.000,- Kč.

### **Článek XVIII.**

#### **Odstoupení od smlouvy**

1. Vlastníci a SVJ mohou (společným úkonem, k němuž je za všechny vlastníky zmocněno SVJ) od této smlouvy odstoupit vedle případů, stanovených zákonem, v případě:
- a) prodlení stavebníka se splněním závazků dle čl. XVII. odst. 2. věta první delšího než 90 dnů;
  - b) že nebude získáno stavební povolení a stavba zahájena do 36 měsíců od podpisu této smlouvy o výstavbě ze dne ..... 2022 z jakéhokoli důvodu, vyjímaje důvody spočívající v porušení povinností dle této smlouvy na straně některého z vlastníků nebo SVJ (v takovém případě se tento termín prodlužuje o dobu, po kterou byli vlastníci či SVJ v prodlení se splněním své povinnosti, dané jim touto smlouvou
  - c) při opakovaném hrubém porušení této smlouvy a povinností vyplývajících ze zákona. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména
    - Opakované škody způsobené nedostatečným zabezpečením stavby proti zatékání nebo povětrnostním vlivům, která vznikla zaviněním (úmyslným, nedbalostí či neodborným jednáním) stavebníka, přičemž ani na opakovanou výzvu nedošlo k nápravě. To neplatí, pokud stavebník učinil vše, co je po něm možno rozumně požadovat, aby takové škodě předešel, avšak škoda přesto vznikla, např. z důvodu mimořádných nebo neočekávaných projevů počasí.
    - Opakovaný výskyt podnapilých zaměstnanců stavebníka.
    - Nedostatečné bezpečnostní zajištění stavby (výťahové šachty, bezpečnost vertikální přepravy, bránění pohybu uživatelům objektu, neinformovanost o bezpečnostní situaci a předcházení úrazu ve společných prostorech).
    - Opakovaný nadměrný neopodstatněný hluk způsobený neodbornými zásahy a hlučností dělníků přes prokazatelnou výzvu k nápravě ze strany vlastníků či SVJ oprávněnému pracovníku stavebníka.
    - Využívání prostor objektu k jiným účelům než zařízení staveniště a staveniště.
- Odstoupení musí předcházet 2 písemná napomenutí po totéž hrubé porušení, doručená stavebníkovi, která budou obsahovat lhůtu pro nápravu v délce min. 5 pracovních dní od doručení, přičemž k odstoupení mohou vlastníci a SVJ přistoupit teprve nedojde-li k nápravě ani po druhém napomenutí.
2. Stavebník je oprávněn od této smlouvy odstoupit vedle případů, stanovených zákonem, z následujících důvodů:

- a) že některý vlastník nebo SVJ opakovaně odmítne poskytnout stavebníkovi potřebnou součinnost, čímž dojde k znemožnění dalšího plnění této smlouvy ze strany stavebníka; v takovém případě vrátí vlastníci a SVJ stavebníkovi veškeré finanční prostředky, které již uhradil a zaplatí mu vynaložené náklady; vlastník, který odmítl součinnost je v takovém případě povinen zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu 300.000,- Kč;
- b) nebude-li získáno stavební povolení a stavba zahájena do 30 měsíců od podpisu této smlouvy o výstavbě ze dne ..... 2022 (např. v případě neschválení projektové dokumentace příslušným stavebním úřadem z důvodu neudělení souhlasu dotčenými orgány státní správy (např. orgánem památkové péče), či bude-li stavební úřad nebo dotčený orgán státní správy jako podmínku schválení projektové dokumentace požadovat práce, opravy či úpravy na domě nebo změny nových jednotek v půdní vestavbě, jejichž provedení by si vyžádalo značné vícenáklady nebo pokud nebude možné zajistit dopravní obslužnost stavby, parkování apod.);
3. Odstoupením od této smlouvy o výstavbě není dotčen nárok na náhradu škody a vzniklý nárok na smluvní pokutu v plném rozsahu.
4. Smluvní strany dojednaly podmínky vypořádání pro případ odstoupení takto:
- a) Dojde-li k odstoupení dle odstavce 1, vrátí vlastníci a SVJ stavebníkovi veškeré zaplacené prostředky dle této smlouvy (pokud jim byly nějaké poskytnuty).
- b) V případě, že stavebník odstoupí z důvodu, uvedeného v odst. 2, vrátí vlastníci a SVJ stavebníkovi veškeré zaplacené prostředky dle této smlouvy, pokud však dojde k odstoupení stavebníka dle odst. 2 písm. b) bez zavinění SVJ a vlastníků, jsou vlastníci oprávněni si ponechat částku 100.000,- Kč, kterou stavebník složil za převod spoluvlastnického podílu k pozemku.
- c) Dojde-li k ukončení této smlouvy dle kteréhokoliv z výše uvedených bodů, nabývá automaticky ke dni ukončení smlouvy veškerá práva k projektové dokumentaci SVJ. Na SVJ rovněž automaticky přechází veškerá práva vyplývající z vydaných správních rozhodnutí a povolení, zejména ze stavebního povolení. Dojde-li k odstoupení ze strany stavebníka z důvodu na straně SVJ, má stavebník vůči SVJ nárok na náhradu za projektovou dokumentaci ve výši stanovené dle Honorářového řádu, vydaného ČKA a ČKAIT. Dojde-li k odstoupení ze strany stavebníka z důvodu na straně některého z vlastníků, má stavebník stejný nárok vůči tomuto (těmto) vlastníkovi (vlastníkům). Dojde-li k ukončení smlouvy z důvodu pouze na straně stavebníka, potom stavebník nárok na náhradu nemá.
- d) Dojde-li k ukončení této smlouvy po zahájení stavebních prací a před zápisem (rozestavěných) jednotek do katastru nemovitostí, má stavebník v rámci vypořádání za výstavbu jednotek a další stavební práce provedené v domě nárok pouze na náhradu odpovídající obvyklým cenám za dílo (stavební práce vč. materiálu), které provedl.
5. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Odstoupení je účinné doručením druhé smluvní straně.

#### **Článek XIX.**

##### **Změny a dodatky smlouvy, souhlas s výstavbou, zmocnění stavebníka, zajištění**

1. Stavebník nesmí bez souhlasu ostatních účastníků této smlouvy provést změnu osoby vlastníka jednotky zapsané na katastru nemovitostí jako "rozestavěná jednotka" na základě kupní smlouvy o převodu jednotky ze stavebníka na třetí osobu fyzickou nebo právnickou (tj. převést vlastnické právo k rozestavěné jednotce) až do vydání kolaudačního souhlasu a splacení finančního plnění dle této smlouvy v plné výši.

2. Vlastníci udělili výslovný souhlas stavebníkovi:
  - a) ke zrušení společné části domu – půdy v 5. nadzemním podlaží domu,
  - b) k rekonstrukci domu a půdní vestavbě bytových jednotek specifikovaných v této smlouvě, a to podle schválené projektové dokumentace.
3. Následující změny a doplňky této smlouvy může stavebník provést bez souhlasu vlastníka a SVJ. a to formou jednostranného dodatku k této smlouvě a vložit jej do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu Tyto změny je však stavebník povinen SVJ písemně oznámit, přičemž se jedná o:
  - a) změny dispozičních řešení nově budovaných jednotek,
  - b) změny vybavení nově budovaných bytových jednotek.
4. Účastníci této smlouvy se v souladu s ustanovení, § 1173 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dohodli, že dojde-li při výstavbě k odchylce mezi podlahovou plochou nově vystavěných jednotek, vycházející z projektové dokumentace a skutečným provedením stavby, považuje se výstavba za řádnou, pokud odchylka nepřesáhne 10 % (deset procent) podlahové plochy. V takovém případě je strana oprávněná oprávněna bez souhlasu ostatních účastníků této smlouvy navrhnout katastrálnímu úřadu zápis nových jednotek s touto odchylkou do katastru nemovitostí, přičemž v případě potřeby se vlastník a SVJ zavazuje poskytnout straně oprávněné veškerou nutnou součinnost. Případné zvětšení ani zmenšení podílu strany oprávněné na společných částech domu a na pozemku nezakládá právo na dodatečné peněžité vyrovnání. Toto ustanovení se v plném rozsahu vztahuje na právní nástupce vlastníků i strany oprávněné. V případě potřeby, kdy vlivem výstavby nových bytových jednotek dojde ke změně podílů všech jednotek v domě oproti podílům uvedeným v této smlouvě, jsou účastníci bez odkladu povinni uzavřít formou dodatku k této smlouvě písemnou dohodu nově upravující spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemku v závislosti na skutečné výměře podlahových ploch nově vystavených jednotek. Návrh znění tohoto dodatku této smlouvy učiní kterákoliv ze smluvních stran doručením jeho písemného znění straně druhé s prokázáním rozdílu skutečného stavu výměry nově vystavených jednotek oproti projektové dokumentaci.
5. Vlastník a SVJ zmocňují stavebníka v rámci plnění této smlouvy k právním jednáním jménem vlastníků a SVJ se stavebním úřadem, Katastrálním úřadem a dalšími orgány státní správy ve věcech spojených s výstavbou nových jednotek popsanych článkem VII. a prací dle článku XII. této smlouvy a se zápisem vybudovaných bytů ve vlastnictví stavebníka do katastru nemovitostí po předchozím odsouhlasení dané skutečnosti. Zmocnění k danému úkonu bude vydáno bez prodlení.

## **Článek XX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Vlastník může převést práva a povinnosti z této smlouvy pouze převádí-li vlastnické právo k jednotce. Vlastník převádějící své vlastnické právo k jednotce je povinen nabyvatele seznámit s touto smlouvou a učinit takové právní kroky, aby nabyvatel vstoupil do práv a závazků převádějícího vlastníka, vyplývajících z této smlouvy a též aby se zavázal seznámit s touto smlouvou i jakéhokoli dalšího nabyvatele jednotky. Pokud by tak převádějící vlastník jednotky neučinil, je povinen nahradit stavebníkovi vzniklou škodu. Stavebník není oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu bez písemného souhlasu ostatních smluvních stran.
2. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Strany se



zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.

3. Vzájemné vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými platnými právními předpisy, zejména pak přísl. ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a stavebním zákonem.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 12 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, po jednom pro každého účastníka (pro Městskou část Praha 3 dva stejnopisy) a jeden pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
5. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Přílohu této smlouvy tvoří:

Půdorysná schémata všech podlaží určující polohu jednotek v domě a společných částí domu po realizaci výstavby s údaji o podlahových plochách jednotek

V Praze dne \_\_\_\_\_

Vlastníci:

████████████████████

████████████████████

████████████████████

## **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**

Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce:

### **Městská část Praha 3**

████████████████████

████████████████████

████████████████████

[Redacted]

V Praze dne \_\_\_\_\_

---

**Ing. PETR MOUCHA – stavební, spol. s r.o.**  
**Ing. Petr Moucha - jednatel**  
**stavebník**

V Praze dne \_\_\_\_\_

---

**Společenství vlastníků Koněvova 1113/70, Praha 3**

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]