**Smlouva o smlouvě budoucí o výstavbě bytových jednotek**

podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „Smlouva“)

č. 2023/OSM/0217/OSOB

**Smluvní strany:**

**Pavel Dvořáček**

XXXXXXX

XXXXXXX

(dále jen „**Vlastník č. 1**“)

**Mykhaylo Zelenskyy**

XXXXXXX

XXXXXXX

(dále jen „**Vlastník č. 2**“)

**SJM Oldřich Joura a Petra Jourová**

XXXXXXX

XXXXXXX

(dále jen „**Vlastník č. 3**“)

**Martin Vaněk**

XXXXXXX

XXXXXXX

(dále jen „**Vlastník č. 4**“)

**Městská část Praha 9**

**(svěřená správa nemovité věci ve vlastnictví hl. m. Prahy)**

Sídlo: Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9

Zastoupená Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**Vlastník č. 5**“)

**Ing. Naďa Soukupová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen “ **Vlastník č. 6“**)

**Aleš Turnovec**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 7**“)

**Helena Kladivová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 8**“)

**SJM Jaroslav Štěpnička a Blanka Štěpničková**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 9**“)

**Michal Toms**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 10**“)

**Bc. Pavel Šulc**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 11**“)

**SJM Vladimír Búry a Marcela Búryová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 12**“)

**Dagmar Hořelicová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 13**“)

**Eva Vostřáková**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 14**“)

**Petr Bubeníček**

XXXXXXX

XXXXXXX

(dále jen „**Vlastník č. 15**“)

**SJM Vladimír Kovář a Kateřina Horáková**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 16**“)

**Jan Grus**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 17**“)

**Mgr. Alžběta Čapková Hacklová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 18**“)

**Veronika Rysová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 19**“)

**SJM Ing. Antonín Klimeš a Petra Klimešová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 20**“)

**MgA. Kristýna Žižková, DiS.**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 21**“)

**SJM Ing. Adam Přeučil a Ing. Petra Přeučilová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 22**“)

**Mgr. Zdeňka Krausová**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 23**“)

**Ing. Daniel Zahálka**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 24**“)

**SJM Ing. Ladislav Kadleček a Ing. Lenka Kadlečková**

XXXXXXX

XXXXXXX

 (dále jen „**Vlastník č. 25**“)

(dále společně též jen „**Vlastníci**“ nebo jednotlivě „**Vlastník**“)

**A**

**Společenství vlastníků jednotek Pod Strojírnami 707**

IČO: 03683991, vedeno u MS v Praze, sp. zn. S 16134

se sídlem Pod strojírnami 707/13, Vysočany, 190 00 Praha 9

zastoupeno Evou Vostřákovou, předsedkyní, a Michalem Tomsem, 1. místopředsedou

(dále jen „**SVJ**“)

 **A**

**paní Pavla Frňková**

rodné číslo: XXXXXXX Frýdek-Místek

a

**pan Ing. Tomáš Kaplan**

rodné číslo: XXXXXXX Bubeneč

(dále oba společně jen „**Stavebník**“)

spolu dnešního dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující Smlouvu o smlouvě budoucí o výstavbě bytových jednotek.

 **Preambule a určení právního režimu**

Vlastníci prohlašují, že jsou spoluvlastníky následujících nemovitých věcí:

- společných částí bytového domu v ulici Pod Strojírnami, č.p. 707, stojícího na pozemku parc. č. 1088/3 v k.ú. Vysočany, obec Praha, Hl. město Praha, číslo listu vlastnictví 7021, (dále jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“)

- pozemek parc.č. 1088/3 v k.ú. Vysočany, obec Praha, Hl. město Praha, číslo listu vlastnictví 7021 (dále jen „**Pozemek**“)

Dům je rozdělen na jednotky ve vlastnictví jednotlivých Vlastníků, a to následovně:

Vlastník č. 1 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/1, která je bytem o velikosti 52,35 m2, umístěným v 1. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 52,35 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 5235/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

 Vlastník č. 2 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/2, která je bytem o velikosti 58,41 m2, umístěným v 1. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 58,41 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 5841/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 3 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/3, která je bytem o velikosti 66,93 m2, umístěným v 1. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 66,93 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6693/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 4 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/4, která je bytem o velikosti 72,40 m2, umístěným v 1. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 72,40 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7240/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 5 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/5, která je bytem o velikosti 74,34 m2, umístěným v 1. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 74,34 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7434/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 6 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/6, která je bytem o velikosti 67,36 m2, umístěným v 2. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 67,36 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6736/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 7 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/7, která je bytem o velikosti 77,24 m2, umístěným v 2. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 77,24 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7724/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 8 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/8, která je bytem o velikosti 69,42 m2, umístěným v 2. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 69,42 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6942/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 9 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/9, která je bytem o velikosti 74,73 m2, umístěným v 2. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 74,73 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7473/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 10 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/10, která je bytem o velikosti 74,31 m2, umístěným v 2. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 74,31 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7431/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 11 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/11, která je bytem o velikosti 68,55 m2, umístěným v 3. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 68,55 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6855/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 12 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/12, která je bytem o velikosti 73,48 m2, umístěným v 3. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 73,48 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7348/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 13 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/13, která je bytem o velikosti 68,38 m2, umístěným v 3. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 68,38 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6838/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 14 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/14, která je bytem o velikosti 76,50 m2, umístěným v 3. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 76,50 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7650/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 15 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/15, která je bytem o velikosti 73,19 m2, umístěným v 3. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 73,19 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7319/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 16 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/16, která je bytem o velikosti 67,22 m2, umístěným v 4. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 67,22 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6722/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 17 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/17, která je bytem o velikosti 74,42 m2, umístěným v 4. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 74,42 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7442/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 18 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č.707/18, která je bytem o velikosti 68,92 m2, umístěným v 4. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 68,92 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6892/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 19 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/19, která je bytem o velikosti 75,38 m2, umístěným v 4. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 75,38 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7538/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 20 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/20, která je bytem o velikosti 73,76 m2, umístěným v 4. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 73,76 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7376/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 21 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/21, která je bytem o velikosti 67,82 m2, umístěným v 5. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 67,82 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6782/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 22 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/22, která je bytem o velikosti 73,67 m2, umístěným v 5. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 73,67 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7367/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 23 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/23, která je bytem o velikosti 69,35 m2, umístěným v 5. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 69,35 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6935/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 24 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/24, která je bytem o velikosti 75,44 m2, umístěným v 5. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 75,44 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7544/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastník č. 25 je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 707/25, která je bytem o velikosti 73,75 m2, umístěným v 5. nadzemním podlaží domu, s celkovou plochou s příslušenstvím 73,75 m2. K vlastnictví jednotky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 7375/176732 na společných částech domu a pozemku parc. č. 1088/3.

Vlastníci prohlašují, že stávající bytové jednotky, které v Domě jsou, byly vyčleněny a zapsány do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka ze dne XXXXXXX, spis. Zn. XXXXXXX (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).

Výše uvedené bytové jednotky, které jsou v Domě vyčleněny na základě Prohlášení vlastníka a tyto nebudou dotčeny, jsou dále označeny jako („**Dosavadní jednotky**“).

Vlastníci i Stavebník shodně prohlašují, že v 6. nadzemním podlaží Budovy se nacházejí půdní prostory, které si Stavebník prohlédl a které se jeví Stavebníkovi jako vhodné k vestavbě max. 6 nových bytových jednotek (dále jen „**Jednotky**“), které budou k tomuto účelu ve smlouvě o výstavbě přesně vymezeny. Stavebník prohlašuje, že má zájem na tom, aby tyto Jednotky byly vystavěny do jeho vlastnictví. Stavebník prohlašuje, že na jeho straně nejsou žádné právní ani faktické překážky k výkonu činností stavebníka dle Smlouvy o výstavbě a že má veškeré předpoklady k řádnému plnění povinností vyplývajících pro něho ze Smlouvy o výstavbě.

Za tímto účelem smluvní strany projevují společnou vůli uzavřít smlouvu o výstavbě (dále jen „**Smlouva o výstavbě**“), jíž Vlastníci umožní Stavebníkovi půdní vestavbu max. 6 nových bytových jednotek do jeho vlastnictví a s ní související převod odpovídajícího spoluvlastnického podílu na Pozemku a na společných částech Domu z Vlastníků na Stavebníka, přičemž Stavebník uvedený převod uhradí odpovídajícím naturálním, tj. nepeněžitým plněním v podobě stavebních prací zhodnocujících společné části Domu.

Ve Smlouvě o výstavbě bude ujednáno především následující:

- bude mimo jiné Stavebník formou půdní vestavby do stávajících půdních prostor nacházejících se v 6. nadzemním podlaží Budovy a formou dalších stavebních úprav, oprávněn vystavět do svého výhradního vlastnictví max. 6 Jednotek, a bude mu umožněno v 1. PP (místnost číslo 1.07) zřízení sklepních kójí pro nově vzniklé Jednotky a dále

- budou mimo jiné určena vzájemná práva a povinnosti Vlastníka jako vlastníka Dosavadních jednotek a Budovy a Stavebníka při výstavbě Jednotek a dále

- bude mimo jiné určen rozsah prací, které musí vykonat Stavebník na společných částech Domu dle článku 2., odst. 3, písm. d) této smlouvy jako naturální, tj. nepeněžité protiplnění za nabytí spoluvlastnického podílu na Pozemku a společných částech Domu, bude určen způsob jejich financování včetně záruky za to, že Stavebník má dostatek finančních prostředků, a dále

- bude mimo jiné výměnou za odpovídající naturální, tj. nepeněžité protiplnění (práce na společných částech domu) ujednané v této Smlouvě a Smlouvě o výstavbě, převeden na Stavebníka ideální spoluvlastnický podíl na Pozemku, jehož velikost bude odpovídat vzájemnému poměru velikosti podlahových ploch Jednotek k celkové ploše všech jednotek, které se budou po dokončení výstavby v Domě nacházet; tj. k podlahové ploše vzniklé součtem plochy Dosavadních jednotek a Jednotek (dále jen „**Spoluvlastnický podíl na Pozemku**“) a dále

- bude mimo jiné výměnou za odpovídající naturální protiplnění (práce na společných částech domu) ujednané v této Smlouvě a Smlouvě o výstavbě určen a na Stavebníka převeden ideální spoluvlastnický podíl na společných částech Domu, který bude k Jednotkám náležet poté, co dosáhnou takového stupně rozestavěnosti, aby je bylo možno označit jako jednotky rozestavěné, přičemž velikost tohoto podílu bude odpovídat vzájemnému poměru velikosti podlahových ploch Jednotek k celkové ploše všech jednotek, které se budou po dokončení výstavby v Domě nacházet; tj. k podlahové ploše vzniklé součtem plochy Dosavadních jednotek a Jednotek (dále jen „**Spoluvlastnický podíl na společných částech Domu**“).

Smluvní strany se dohodly na tom, že mají zájem na vzájemné spolupráci, jejímž výsledkem bude uzavření Smlouvy o výstavbě a z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy, kterou řeší vzájemný postup a podmínky pro její uzavření.

S ohledem na skutečnost, že smluvní strany jsou v současné chvíli schopny statut a budoucí podobu Jednotek definovat pouze obecným způsobem, dohodly se na tom, že se tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající bude řídit zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

K této Smlouvě je připojena Předběžná architektonická studie podoby Jednotek (Příloha č. 2).

**Článek 1.**

**Popis vzájemné spolupráce v souvislosti se Smlouvou o výstavbě a vydáním stavebního povolení na výstavbu Jednotek a Stavebního povolení k stavebním úpravám společných částí Domu (SO.01-03).**

Smluvní strany se dohodly na vzájemné spolupráci, jejímž cílem bude uzavření Smlouvy o výstavbě mezi těmito stranami. Ke splnění tohoto cíle se smluvní strany zavazují podniknout následující kroky:

a) Stavebník se zavazuje, že nechá na svůj náklad a nebezpečí zpracovat architektonický návrh a projektovou dokumentaci k územnímu řízení a ke stavebnímu povolení, případně ke společnému řízení, které určí vnější a vnitřní vzhled a funkčnost Jednotek (dále jen **„Stavební dokumentace k UR“** nebo **„Stavební dokumentace ke SP“** nebo **„Stavební dokumentace ke Společnému řízení“**).

Při zpracování Stavební dokumentace k UR nebo Stavební dokumentace k SP nebo Stavební dokumentace ke Společnému řízení je Stavebník povinen respektovat následující pravidla:

- Jednotky, jež vzniknou půdní vestavbou, budou po dokončení stavebních prací zkolaudovány jako byty a jejich příslušenství; žádná z Jednotek nebude nebytovým ani jiným prostorem, a to bez ohledu na případný účel užívání (např. krátkodobé bydlení).

- vedle Jednotek vestavbou a nástavbou dále vzniknou společné části Domu jako např. přístupové chodby a prostory sloužící k provozu Jednotek a celého Domu.

- počet Jednotek, jež půdní vestavbou vzniknou, je max. 6. V případě, že Stavebník bude chtít zvýšit počet jednotek, je k tomu třeba výslovného písemného souhlasu všech Vlastníků. Předběžná architektonická studie budoucí podoby Jednotek tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

- Stavebník je v případě, že mu to bude povoleno dotčenými orgány státní správy, oprávněn měnit půdní vestavbou celkový sklon střechy směrem do ulice i do dvora; umožněny budou vikýře, balkony umístěné vně obvodových zdí domu a jiné změny ve vzhledu střechy a Domu, avšak nebudou umožněny střešní terasy ani nezastřešené a nezasklené střešní lodžie umístěné uvnitř prostoru, jehož hranice tvoří obvodové zdi Domu - vše v závislosti na požadavcích zákonných předpisů a stavebního úřadu nebo jiného dotčeného státního orgánu nebo úřadu, který má právo se ke vzhledu a funkčnosti stavby vyjadřovat a dále v závislosti na požadavcích oprávněných účastníků stavebního a územního řízení.

b) Smluvní strany se dále dohodly na vzájemné spolupráci, jejímž cílem bude, aby bylo vydáno Rozhodnutí o změně stavby ve smyslu § 76 a násl. zák. 183/2006 Sb. Stavební zákon, ve znění pozdějších přepisů (dále jen „**Územní rozhodnutí**“ nebo „**UR**“), a Stavební povolení ve smyslu § 115 a předchozích i násl. zák. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších přepisů, jež stanoví podmínky pro vestavbu Jednotek (dále jen „**Stavební povolení**“ nebo „**SP**“), nebo aby bylo vydáno Společné povolení ve smyslu § 94j a násl. zák. č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na nové Jednotky (dále jen „**Společné povolení**“).

Ke splnění tohoto cíle se smluvní strany zavazují podniknout následující kroky:

i) Stavebník na své náklady a odpovědnost požádá o vydání závazných stanovisek dotčených orgánů, bude-li takových stanovisek k podání návrhu na vydání Územního rozhodnutí, Stavebního povolení či Společného povolení podle Stavebního zákona třeba nebo budou-li Stavebníku takové požadavky příslušného stavebního úřadu známé.

ii) Stavebník dále na své náklady a odpovědnost požádá (poté, co získá všechna závazná stanoviska dotčených orgánů dle bodu i) místně a věcně příslušný stavební úřad o vydání Rozhodnutí o změně stavby ve smyslu § 76 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jež stanoví podmínky pro vestavbu Jednotek a následně o Stavební povolení nebo o vydání Rozhodnutí ve společném územním a stavebním řízení ve smyslu § 94j zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kromě výše uvedených povinností, požádá Stavebník na své náklady a odpovědnost též o souhlasy osob dotčených výstavbou Jednotek a případně dalších účastníků řízení před stavebním úřadem, které si stavební úřad vyžádá.

iii) Kromě Stavební dokumentace k UR nebo Stavební dokumentace k SP či Stavební dokumentace ke Společnému řízení je Stavebník povinen na svůj náklad a nebezpečí zabezpečit i další podklady, doklady a podmínky nezbytné pro podání návrhu na vydání Územního rozhodnutí, případně též další případné studie a projekty potřebné k provedení stavby Jednotek. Stavebník je taktéž na svůj náklad a nebezpečí povinen zajistit statické, hygienické či jiné posudky. Stavebník dále požádá o všechna nezbytná povolení správních orgánů k vydání Územního rozhodnutí, Stavebního povolení nebo Společného povolení (např. souhlas odboru památkové péče, odboru životního prostředí, odboru dopravy, hasičů apod.) a dále souhlasy dodavatelů médií (PRE, Pražská plynárenská, Pražské vodovody a kanalizace apod.) a dalších účastníků územního řízení.

iv) Vlastníci jsou povinni poskytnout Stavebníkovi nezbytně nutnou součinnost a případně se na požádání účastnit osobně při jednání s úřady státní správy (Vlastníci mohou též poskytnout Stavebníkovi příslušné plné moci při jednání s úřady státní správy), dále poskytnout do 14 dnů ode dne, kdy o to budou Stavebníkem požádáni, souhlasy se Stavební dokumentací pro ÚR, se Stavební dokumentací k SP, s dokumentací pro Společné řízení, či souhlasy s jejich změnami (pokud budou odpovídat podmínkám uvedeným v této Smlouvě), případně do 14 dnů poskytnout jiná Stavebníkem vyžádaná vyjádření, a dále stávající plány Domu v rozsahu, v jakém je mají Vlastníci k dispozici, a případně mu na požádání sdělit všechny jim známé informace o Domě a jeho stavebním provedení. Výše uvedené povinnosti jsou Vlastníci povinni splnit vždy do 14 dnů ode dne, kdy bude o součinnost Stavebníkem požádáno.

v) Stavebník podnikne bez zbytečné prodlevy všechny nutné kroky potřebné k získání všech potřebných povolení, vyjádření apod., nutných pro vydání Územního rozhodnutí a následně či společně též Stavebního povolení. Pokud si to Vlastníci vyžádají, Stavebník bude Vlastníkům neprodleně předávat kopie všech dokladů obdržených od stavebního úřadu, dotčených orgánů a všech účastníků územního a stavebního řízení, jakož i kopie všech dokumentů, které bude předávat stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům a všem účastníkům územního a stavebního řízení.

c) Vlastníci, SVJ a Stavebník na základě Prohlášení vlastníka, Stavební dokumentace a pravomocného Územního rozhodnutí, Stavebního povolení či Společného povolení na výstavbu nových Jednotek a na základě stavebního povolení k provádění stavebních prací na společných částech Domu (SO.01-03) vypracují znění Smlouvy o výstavbě. Předběžné znění Smlouvy o výstavbě bez doplnění konkrétních údajů tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

d) Vlastníci se zavazují, že poskytnou Stavebníkovi spolu s podpisem této Smlouvy písemný souhlas dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) se Stavební dokumentací k UR a SP či Společnému řízení.

Vlastníci jsou další souhlasy dle článku 1) bodu b) čísla iv) této Smlouvy oprávněni odmítnout pouze v případech, kdy by bylo z projektové dokumentace zjevně jasné, že by mohlo výstavbou dojít např. k ohrožení statiky Domu nebo ke zhoršení užitných vlastností Dosavadních jednotek. Smluvní strany souhlasí s tím, že uspořádání Jednotek v půdní vestavbě je zcela na rozhodnutí Stavebníka a dojde-li ke změně v uspořádání Jednotek, za předpokladu, že taková změna neovlivní statiku Domu a užitné vlastnosti Dosavadních jednotek, jsou Vlastníci povinni udělit Stavebníkovi písemný souhlas dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) s projektovou dokumentací k ÚR a SP nebo Společnému řízení, do 14 dnů ode dne, kdy bude o souhlas Stavebníkem požádáno.

e) Vlastníci podniknou bez zbytečné prodlevy všechny nutné kroky potřebné k získání všech potřebných povolení, vyjádření apod., nutných pro vydání územního rozhodnutí a následně či společně též stavebního povolení ve smyslu zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ke stavebním úpravám společných částí Domu (SO.01-03). Vlastníci budou o průběhu postupu stavebního řízení informovat Stavebníka. Pokud si to Stavebník vyžádá, Vlastníci budou Stavebníkovi neprodleně předávat kopie všech dokladů obdržených od stavebního úřadu, dotčených orgánů a všech účastníků územního a stavebního řízení, jakož i kopie všech dokumentů, které bude předávat stavebnímu úřadu, dotčeným orgánům a všem účastníkům územního a stavebního řízení. Stavebník je povinen poskytnout Vlastníkům nezbytně nutnou součinnost a případně se na požádání účastnit osobně nebo v zastoupení na základě plné moci při jednání s úřady státní správy a ostatními účastníky územního a stavebního řízení.

f) Vlastníci tímto informují Stavebníka, že na některých jejich Dosavadních jednotkách váznou zástavy a jiné právní vady. Příslušní Vlastníci, kterých se to týká, před podpisem Smlouvy o výstavbě získají potřebné souhlasy nutné k úspěšnému zapsání vlastnických změn dle Smlouvy o výstavbě do příslušného katastru nemovitostí od zástavních věřitelů či oprávněných z věcných břemen. Pokud na Jednotkách či Budově váznou jiné právní vady, které by bránily uzavření této Smlouvy o výstavbě, Vlastníci se zavazují, že tyto právní vady odstraní. Stavebník je povinen poskytnout Vlastníkům resp. příslušným Vlastníkům, kterých se to týká, k získání výše uvedených potřebných souhlasů nezbytně nutnou součinnost a případně se na požádání účastnit osobně nebo v zastoupení na základě plné moci při jednání se zástavními věřiteli či oprávněnými z věcných břemen.

Příslušní Vlastníci, na jejichž Dosavadních jednotkách váznou zástavy či jiné právní vady, tímto zplnomocňují Stavebníka, k jednání se zástavními věřiteli či jinými oprávněnými za účelem podání žádosti směřující k získání jejich předběžných souhlasů nebo souhlasů s navrhovanými změnami vlastnických podílů a dalšími změnami vyplývajícími z této Smlouvy a ze Smlouvy o výstavbě. Tato plná moc je přenositelná ze Stavebníka na třetí osobu v plném rozsahu bez výhrad. Pokud bude Stavebník vyzván některým zástavním věřitelem, aby svoji žádost doplnil či jinak upravil, a k této úpravě bude Stavebník potřebovat součinnost příslušného Vlastníka, tento mu ji poskytne.

 Vlastníci dále prohlašují, že na každé Dosavadní jednotce je bezúplatně zřízeno věcné břemeno ve prospěch vlastníka Městské části Praha 9, i ve prospěch každého dalšího vlastníka technologie výměníkové a předávací stanice, věcné břemeno spočívající v právu umístění a provozování výměníkové a předávací stanice pro dodávku tepla a teplé užitkové vody (TUV) v místnosti výměníkové a současně předávací stanice umístěné v 1. PP a 2. PP budovy č.p. 707 a právu provádění oprav a údržby na ní včetně rekonstrukcí a modernizací či výměn. Právo z výše citované služebnosti bude zřízeno i k Jednotkám jako právo bezplatné, časově neomezené, spjaté s vlastnictvím Jednotky, včetně k ní příslušejícího podílu na společných částech domu a na zastavěném pozemku, působící proti každým dalším vlastníkům těchto Jednotek. Stavebník s tímto výslovně souhlasí a v rámci Smlouvy o výstavbě či současně s jejím uzavřením s Městskou částí Praha 9 ujedná zatížení Jednotek uvedeným věcným břemenem, a že zřízení tohoto věcného břemene spolu se zápisem Jednotek do katastru nemovitostí je předpokladem součinnosti Městské části Praha 9 při zápisu Jednotek do katastru nemovitostí.

g) Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude Stavební povolení nebo Společné povolení na výstavbu nových Jednotek vydáno ve lhůtě 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy, může každá ze smluvních stran od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od Smlouvy ze strany kteréhokoliv z Vlastníků má stejný účinek, jako by odstoupili všichni Vlastníci. Lhůta uvedená v první větě tohoto písmene se prodlužuje o dobu, po kterou budou Vlastníci v prodlení s poskytnutím nutné součinnosti a o dobu, o kterou přesáhnou řízení před stavebním úřadem (či DOSS) v případě vydání povolení, stanoviska či rozhodnutí lhůtu 30 dnů.

h) Smluvní strany se dohodly, že pokud bude o vydání Územního rozhodnutí a Stavebního povolení probíhat ve společném územním a stavebním řízení nebo pokud bude vydáno pouze Stavební povolení, užijí se ustanovení této smlouvy vztahující k územnímu řízení na toto společné řízení přiměřeně. Tuto skutečnost smluvní strany zohlední i do Smlouvy o výstavbě.

**Článek 2.**

**Uzavření Smlouvy o výstavbě**

1. Smluvní strany se dohodly, že spolu uzavřou Smlouvu o výstavbě do 3 měsíců ode dne splnění všech níže uvedených Podmínek k uzavření Smlouvy o výstavbě. Vyzvat k uzavření Smlouvy o výstavbě může kterákoliv ze smluvních stran. K výzvě musí být přiložen návrh Smlouvy o výstavbě respektující níže uvedené zásady, jakož i návrh Smlouvy o výstavbě přiložený k této smlouvě jako Příloha č. 1.

Podmínkou pro to, aby byla učiněna výzva k uzavření Smlouvy o výstavbě, je, že bude již vydáno pravomocné SP nebo Společné povolení na výstavbu nových Jednotek a jeho kopie včetně příslušné dokumentace bude poskytnuta Vlastníkům – zajistí Stavebník.

2. Smluvní strany prohlašují, že ke dni uzavření této Smlouvy jim nejsou známy žádné skutečnosti a okolnosti, které by bránily uzavření Smlouvy o výstavbě. Smluvní strany jsou povinny podnikat své kroky tak, aby byl co největší předpoklad, že dojde k jejímu uzavření, tj. nesmí činit takové kroky, které by její uzavření záměrně zmařily.

3. Zásady, z nichž bude znění Smlouvy o výstavbě vycházet:

a) Smlouva o výstavbě bude obsahovat tyto náležitosti:

- označení Domu údaji podle katastru nemovitostí

- čísla a popis Jednotek včetně jejich pojmenování a umístění v Domě; určení rozsahu podlahové plochy Jednotek, jejich příslušenství, popis jejich vybavení a určení, že Jednotky budou vystavěny do vlastnictví Stavebníka

- vymezení společných částí Domu (dále také jen jako „Společné části I“)a vymezení společných částí Domu, které přináležejí pouze k vlastnictví Jednotek a některým Dosavadním jednotkám, budou-li takové části Domu existovat (dále také jen jako „Společné části II“).

- stanovení Spoluvlastnického podílu Stavebníka na společných částech Domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu Stavebníka na společných částech Domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, pokud se budou takové společné části v Domě nacházet

- převod Spoluvlastnického podílu na Pozemku, který bude předmětem převodu a práva k Pozemku, která přejdou z Vlastníků na Stavebníka

- způsob správy Domu a Pozemku

- způsob financování stavebních nákladů, jejich zajištěním, časový postup. Smlouva o výstavbě dále určí, že veškeré náklady spojené s výstavbou Jednotek včetně souvisejících prací na společných částech Domu ponese Stavebník a dále způsob a postup provádění všech stavebních prací. Smlouva o výstavbě dále určí, které náklady spojené s provedením stavebních prací na společných částech Domu (SO.01-03) dle bodu d) tohoto odstavce ponese Stavebník a které Vlastníci a SVJ a dále způsob a postup provádění těchto stavebních prací.

- práva a závazky týkající se Domu, jeho společných částí a práva k Pozemku, která přecházejí z Vlastníků na Stavebníka

- pravidla pro přispívání spoluvlastníků Domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu jako celku po dokončení výstavby

- ke Smlouvě o výstavbě bude přiložen půdorys všech podlaží Domu nebo jejich schémata, určující polohu všech jednotek v Domě (Dosavadní jednotky + Jednotky) s údaji o podlahových plochách těchto jednotek

- dále bude změněn text původního Prohlášení vlastníka. Součástí stavebních pracích, jež se budou realizovat, je i objekt SO.02, popsaný v odstavci d) tohoto článku. V rámci tohoto objektu bude mimo jiné provedena instalace nových balkonů, které budou mít jiné rozměry než stávající balkony. Vzhledem k tomu, že tyto původní velikosti balkonů jsou popsány i v původním Prohlášení vlastníka, budou provedeny i další změny textu Prohlášení vlastníka týkající se této problematiky.

V případě, že dojde v průběhu účinnosti této Smlouvy ke změně právních předpisů, platí, že bude obsah Smlouvy o výstavbě přizpůsoben novému právnímu stavu.

b) Stavebník bude moci stavební práce na Jednotkách zahájit až v okamžiku, kdy bude vydáno pravomocné rozhodnutí o Stavebním povolení či o Společném povolení, jímž budou stanoveny podmínky pro provedení stavby Jednotek. Stavební povolení na Jednotky je Stavebník povinen zajistit svým jménem, na svůj náklad a nebezpečí a stejně tak veškeré podklady, potvrzení, povolení apod., které jsou k jeho vydání třeba a to do podpisu Smlouvy o výstavbě. Stavebník je povinen předložit pravomocné Stavební povolení Vlastníkům do 14 dnů od nabytí právní moci.

c) Stavebník se Smlouvou o výstavbě mimo jiné zaváže dokončit stavbu rozestavěných Jednotek včetně prací na společných částech domu v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením či Společným povolením nejdéle do 20 měsíců od započetí těchto prací. Dokončením stavby Jednotek se rozumí jejich úplné stavební dokončení a podání žádosti o vydání Kolaudačního souhlasu na Jednotky, kterým bude umožněno Jednotky užívat jako byty. Stavebníkovi se však dovoluje i po tomto termínu dokončovat interiéry Jednotek. Dále se Stavebník zavazuje mimo jiné uskutečnit veškeré práce na společných částech Domu, které jsou nezbytné pro výstavbu Jednotek. Vlastnické právo na Jednotky bude následně zapsáno pouze na paní Pavlu Frňkovou, rodné číslo: XXXXXXX bydliště: XXXXXXX Frýdek-Místek

d) Stavebník se Smlouvou o výstavbě zaváže provést mimo jiné i následující stavební práce na společných částech Domu (SO.01-03 -dokumentace předmětných stavebních úprav stavebních objektů je v Příloze č. 3), a to v následujícím rozsahu:

SO 01:

Zateplení obvodového pláště objektu

Na objektu bude realizováno zateplení celého obvodového pláště tepelnou izolací tl. 140 mm z EPS šedý se součinitelem tepelné vodivosti max. λD = 0,032 W/mK v ploše stěn fasády. Požární pásy okolo bleskosvodů, u soklů, vstupů apod. budou zatepleny dle požárně bezpečnostního řešení minerální vlnou tl. 140 mm se součinitelem tepelné vodivosti max. λD = 0,039 W/mK. Ostění a nadpraží oken budou zatepleny minerální vlnou tl. 40 mm a budou zde provedeny takové úpravy, aby nedošlo při zkoušce ISO 13785-1 k šíření požáru. Parapety budou zatepleny EPS 100 S tl. 30mm. Dojde-li k limitování šířkou rámu okna u zateplení ostění a nadpraží, je možno použít speciální lišty, která zvětší prostor ostění pro použití izolantu s požadovanou tloušťkou, nebo použití izolantu z minerální vlny o tl. min. 20 mm.

Sokl objektu u terénu bude zateplen XPS tl. 140 mm do výšky 300 mm nad terén. Dále nad XPS bude navazovat pás minerální vlny tl. 140 mm do výšky stávajícího soklu budovy, dále pak EPS šedý tl. 140 mm v hlavní ploše fasády. Na sokl bude nanesena dekorativní kamínková omítka (marmolit).

Povrchová úprava fasády bude provedena tenkovrstvou probarvenou silikonovou omítkou.

SO 02:

Výměna stávajících balkonů za nové rozšířené ocelové včetně zábradlí

Stávající zavěšené konstrukce balkonů budou kompletně odstraněny.

Na původní místa balkonů budou namontovány nové půdorysně větší balkony o rozměrech 4,0 x 1,1 m. Nové balkony budou namontovány po provedení kontaktního zateplovacího systému objektu. Nové balkony budou tvořeny systémovou ocelovou konstrukcí. Tyto závěsné ocelové balkony mají vlastní nosnou konstrukci balkonu tvořenou bočním rámem o tvaru čtverce, který je přivařen k podlahové desce. Boční rám je úhlopříčně protnut nosným ocelovým úchytovým táhlem. Směr úhlopříčného uchycení je od přední spodní části bočního rámu směrem k horní zadní časti. Na konci je nosné úchytové táhlo opatřeno závěsným okem. Oba boční rámy jsou v přední části dvojmo spojené nosníky. Horní část balkonu je osazena zábradlím. V zadní spodní části balkonu jsou přivařeny otočné dorazy. Povrch kovové konstrukce balkonu je opatřen žárovým zinkem. V případě požadavku je možný následný komaxitový nástřik barvou dle výběru.

Výška zábradlí je navržena dle ČSN 74 3305 Ochranná zábradlí jako zvýšená 1,1 m (hloubka volného prostoru pod zábradlím je nad 12 m). Výplň zábradlí bude tvořit bezpečnostní mléčné sklo Connex 4-4-2. Zábradlí bude splňovat požadavky ČSN 74 3305 Ochranná zábradlí. Statické posouzení únosnosti zábradlí bude nedílnou součástí dodávky zábradlí a zajistí jej dodavatel zábradlí v rámci zpracování dílenské dokumentace. Před zahájením výroby budou zaměřeny skutečné rozměry balkonů a zábradlí bude vyrobené na míru.

SO 03:

Výstavba nového výtahu u zadního vchodu včetně nových přístupových podest a opláštění U zadního vchodu do objektu bude vystavěn samonosný venkovní výtah (např. KONE). Výtah bude celoprosklený, nosná konstrukce bude z ocelových profilů včetně venkovních přístupových podest.

Podesty budou také zaskleny systémem opláštění výtahů (např. ATA Engineering). Přístupové podesty pro vstup do výtahu v jednotlivých patrech (mezipodesty hlavního schodiště) jsou navrženy z ocelové konstrukce TR plechu jako ztracené bednění + nabetonávka o tl. min. 50 mm s vloženou Kari sítí. Nášlapná vrstva nové přístupové podesty je navržena z keramické dlažby.

Na mezipodestách hlavního schodiště budou parapety stávajících oken vybourány, budou zde osazeny nové dveře umožňující přístup do výtahu. Nové dveře budou plastové s nadsvětlíkem s izolačním zasklením o rozměrech 1200x2600 mm, otevíravé křídlo rozměr 900x2100 mm (ozn. D4).

Zastřešení výtahových šachet a nejvyšších podest výtahu bude systémové z plechu LINDAB. Odvodnění střech šachet bude napojeno na stávající dešťové svody na fasádě objektu.

Bude instalován výtahový stroj osobního výtahu KONE Monospace 500 o nosnosti 630 kg s 6ti nástupními podlažími s kabinou o půdorysných rozměrech 1,1 x 1,4 m.

Výtahové šachty jsou navrženy celoprosklené systém ATA Engineering. Systém nosné konstrukce je z ocelových profilů. U montovaných konstrukcí výtahových šachet ATA používá jako základní povrchovou úpravu žárový zinek, který je možné dále opatřit laky. Standardem povrchové úpravy je aplikace kvalitních syntetických laků renomovaných výrobců. U instalací v náročnějších podmínkách aplikuje laky epoxidové nebo polyuretanové. Zejména u prosklených výtahových šachet je v letních měsících problém s jejich účinným větráním. Tento problém je vyřešen pomocí automatického systému ATA AC, který se skládá ze dvou do pláště šachty integrovaných žaluzií (nasávací a vyfukovací), dostatečně dimenzovaného ventilátoru a elektronického systému řízení.

S výstavbou výtahu je spojená nutná úprava střechy v okolí výtahové šachty. V těchto místech bude odstraněna stávající římsa a stávající dřevěný krov i s krytinou bude upraven. Sklon střechy v tomto místě bude snížen a upraven tak, aby vzniklé úžlabí okolo výtahové šachty spolehlivě odvádělo dešťové vody a nedržela se zde voda. Detail nutno vyřešit přímo na stavbě při realizaci.

Ocelová konstrukce okolo výtahové šachty

Z vnějšku výtahové šachty s rozšířenou podestou je navržena ocelová konstrukce tvořená sloupy a příčníky. Na ocelovou konstrukci bude z vnější strany připevněna síť pro popínavé rostliny (zelený architektonický prvek fasády).

Stavebník je povinen veškeré práce dle této Smlouvy provést skrze odbornou stavební
společnost, jež má ke všem uvedeným pracím příslušné oprávnění a pojištění odpovědnosti
za škodu způsobenou při provádění prací.

Náklady na výše uvedené práce (SO.01-03) jsou ke dni uzavření této Smlouvy určeny oceněným rozpočtem, který je součástí přílohy č. 3 této Smlouvy, na částku ve výši 16.500.975,89 Kč včetně DPH. Tyto budou dle Smlouvy o výstavbě uhrazeny Stavebníkem, a to ve výši 14.854.652,07 Kč, zbývajících 1.646.323,82 Kč bude po dokončení prací a po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu uhrazeno ze strany SVJ Stavebníkovi.

Hodnota Stavebníkem nabývaných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech dle této Smlouvy je ke dni uzavření této Smlouvy určena znaleckým posudkem č. 960-34/2023, vypracovaným společností KOPPREA Consulting, s.r.o., se sídlem Praha 9, U Svobodárny 1110/12 na částku ve výši 14.800.000 Kč.

Oceněný rozpočet i hodnota převáděných podílů budou aktualizovány ke dni uzavření Smlouvy o výstavbě a podle něho, jakož i podle kontrolního rozpočtu provedeného vlastníky či SVJ a podle hodnoty převáděných společných částí nemovité věci bude upravena výše úhrad prací ze strany jednotlivých smluvních stran. SVJ ani Vlastníci však nebudou ani v takovém případě hradit více, než shora ujednaných 1.646.323,82 Kč.

Stavebníkovi vzniká právo pouze na shora ujednanou úhradu (ve výši maximálně 1.646.323,82 Kč) za provedení ujednaných prací v rozsahu dle položkového rozpočtu, který je součástí projektové dokumentace, která je přílohou č. 3 této Smlouvy. Stavebník prohlašuje, že tyto položky odpovídají reálným současným cenám při zahájení stavebních prací vč. aktuální sazby DPH. Stavebník není oprávněn požadovat zvýšení ceny, a to ani v případě, že dojde na stavebním trhu (ceny staveb. materiálu, surovin, staveb. prací atd.) ke zvýšení cen z jakéhokoli důvodu a v jakékoli výši. Případné vícepráce v rozsahu mimo položkový rozpočet budou hrazeny výlučně Stavebníkem, který před započetím prací se zachováním standardu odborné péče zná veškerý rozsah potřebných prací.

Nad rámec výše ujednaného si Vlastník č. 5 se Stavebníkem ujednává, že Stavebník v souvislosti s nabytím části spoluvlastnického podílu Vlastníka č. 5 na Pozemku a na společných částech Domu a v souvislosti se sníženou mírou prospěchu, již Vlastník č. 5 bude mít z ujednaného naturálního protiplnění, uhradí Vlastníkovi č. 5 jednorázovou úplatu v penězích ve výši 295.385 Kč.

Na všechny práce uvedené v písm. d) tohoto článku poskytuje stavebník záruku v délce 60 měsíců od termínu kolaudace díla. V rámci záruky se Stavebník zavazuje odstranit závady vyplývající z nedodržení kvality na vlastní náklady. Stavebník neodpovídá za vady, vzniklé nepravidelnou údržbou nebo užíváním prací v rozporu s účelem, pro které byly tyto práce vyprojektovány a postaveny. Záruční lhůta na zabudovaná technologická zařízení či vybavení platí v rozsahu záruk poskytovaných dodavateli či výrobci těchto zařízení. Pro výtah platí následující ustanovení - pokud Vlastníci uzavřou servisní smlouvu s výrobcem výtahu, ke které se dle obchodních podmínek výrobce výtahu váže záruku v délce alespoň 60-ti měsíců, poskytne Stavebník záruční dobu výtahu v délce 60 měsíců. V jiném případě bude poskytnuta záruka v délce 36 měsíců.

Vlastníci tímto prohlašují, že již bylo vydáno Společné rozhodnutí na SO.01-03, č.j. MCP09/127841/2020/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 1.10.2020. Toto Společné rozhodnutí je přílohou této Smlouvy. Vlastníci tímto prohlašují, že prodloužili platnost výše uvedeného společného rozhodnutí. Vlastníci tímto prohlašují, že dne 23.9.2022 požádali o prodloužení termínu pro dokončení stavby. Této žádosti bylo vyhověno dne 3.11.2022, číslo rozhodnutí: MCP09/170190/2022/OVÚR/Fri, které nabylo právní moci dne 6.12.2022. Toto rozhodnutí je rovněž přílohou této smlouvy.

Stavebník se Smlouvou o výstavbě mimo jiné zaváže dokončit v tomto odstavci výše uvedené stavební práce na společných částech Domu (SO.01-03) v souladu s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením či Společným povolením nejdéle do 17 měsíců od započetí těchto prací. Dokončením se rozumí jejich úplné stavební dokončení a podání žádosti o vydání Kolaudačního souhlasu, získání Kolaudačního souhlasu a jeho předání Vlastníkům. Lhůta uvedená v první větě tohoto písmene se prodlužuje o dobu, o kterou přesáhnou řízení před stavebním úřadem v případě vydání Kolaudačního souhlasu lhůtu 30 dnů; uvedené ohledně prodloužení lhůty však neplatí, pokud překročení řízení před stavebním úřadem bylo způsobeno z důvodů na straně Stavebníka.

e) Vlastníci se ve Smlouvě o výstavbě zaváží, že poskytnou Stavebníkovi souhlas s dispozičními úpravami Jednotek, jako i s případným snížením počtu Jednotek. Stavebník však nesmí změnit funkci Jednotek na jinou, než určenou k bydlení. To vše pouze za předpokladu, že tyto změny nebudou mít vliv na funkci Domu, jakož i na užívání Dosavadních jednotek.

Návrh znění Smlouvy o výstavbě, které bude základem pro konečný návrh, je uvedeno v Příloze č. 1 (s výhradou změny právní úpravy).

**Článek 3**

**Další pravidla spolupráce**

1. V případě, že některá ze smluvních stran zjistí, že je výstavba Jednotek z důvodů nezávislých na vůli smluvních stran nemožná (např. z důvodů statických, hygienických, nemožnosti uzavření Smlouvy o výstavbě na straně Vlastníka apod.), zavazuje se tato smluvní strana druhou smluvní stranu neprodleně o této skutečnosti informovat, aby tak zabránila vzniku dalších nákladů. V případě, že tak smluvní strana neučiní, odpovídá druhé straně za škodu, která jí tímto jejím jednáním vznikla.

2. Po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy nesmí smluvní strany činit žádné kroky, které by byly v rozporu s účelem této Smlouvy a které by komplikovaly uzavření Smlouvy o výstavbě.

3. V případě, že bude objektivně zjištěna nemožnost naplnění účelu této Smlouvy anebo nebude-li účel této Smlouvy beze zbytku naplněn ani do 3 roků ode dne uzavření Smlouvy, je kterákoliv smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Odstoupení od Smlouvy ze strany kteréhokoliv z Vlastníků má stejný účinek, jako by odstoupili všichni Vlastníci. Každá smluvní strana nese své náklady vynaložené v souvislosti s plněním povinností z této Smlouvy.

4. Dojde-li v době trvání této Smlouvy ke změně vlastnictví k některé z Dosavadních jednotek (dojde-li k úplatnému nebo bezúplatnému k převodu bytových a nebytových jednotek do vlastnictví jiných osob), přecházejí práva a povinnosti jejího Vlastníka z této Smlouvy na jeho právní nástupce a to vždy v rozsahu práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, který bude odpovídat spoluvlastnickému podílu nového vlastníka jednotky na společných částech Budovy a Pozemku. Vlastníci jsou pro jistotu smluvních stran zároveň povinni práva a povinnosti ve výše uvedeném rozsahu převést. S takovýmto převodem práv a povinností z této Smlouvy na nového vlastníka jednotky vyslovuje Stavebník svůj písemný souhlas před převodem vlastnictví k některé z Dosavadních jednotek popsaných v Preambuli této Smlouvy. Bez převodu práv a povinností a písemného souhlasu Stavebníka není z důvodu ochrany práv obou smluvních stran žádný Vlastník oprávněn převod/prodej Dosavadních jednotek uskutečnit. Stavebník není oprávněn bez rozumného důvodu odepřít převádějícímu Vlastníkovi udělení písemného souhlasu k převodu práv a povinností na nového vlastníka.

5. Každý Vlastník tímto zmocňuje Stavebníka k zastupování ve stavebním řízení, územním řízení, v řízení před orgánem památkové péče či jiném souvisejícím řízení, resp. mu udělí zvláštní plnou moc, pokud to bude vyžadováno pro daný úkon nebo řízení. Plnou moc je každý Vlastník oprávněn odvolat dle zákona, a to zejména pokud Stavebník postupuje v rozporu s touto Smlouvou. Vlastníci se zavazují, že ve lhůtě 15 dnů od předložení stavební dokumentace udělí neodvolatelný souhlas s předloženou stavební dokumentací, resp. dodatky k ní, pokud bude tato stavební dokumentace odpovídat obsahu této Smlouvy.

6. Vlastníci tímto informují Stavebníka, že projekt pro uvedené stavební práce na společných částech Domu (SO.01-03) je připraven tak, aby po získání stavebního povolení a po realizaci a kolaudaci vyhovoval splnění požadavků k získání dotace z dotačního programu Nová zelená úsporám, který podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov. Stavebník tímto prohlašuje, že jím připravovaný projekt pro Územní rozhodnutí, Stavební povolení či Společné povolení na vestavbu Jednotek bude obsahovat potřebné stavební úpravy/prvky navazující na stavební opatření v dokumentaci pro SO.01-03, které jsou nutné pro získání splnění požadavků a získání dotace z dotačního programu Nová zelená úsporám a výstavba Jednotek bude dle výše uvedené dokumentace zrealizována a zkolaudována. Vlastníci a Stavebník se nadále dohodli, že finanční prostředky získané z dotace z dotačního programu Nová zelená úsporám budou příjmem do Fondu oprav SVJ Pod Strojírnami 707/13, Pod Strojírnami 707/13, 190 00 Praha 9.

7. Vlastníci a Stavebník tímto ujednávají, že bude proveden dvakrát odběr a následná vzorku ovzduší pro stanovení početní koncentrace azbestových a minerálních vláken na chodbě Domu. Tento odběr a analýza tohoto vzorku bude proveden laboratoří akreditovanou dle ČSN EN ISO/IEC 17025 (015253). První odběr a následná analýza budou provedeny před zahájením stavebních prací a bude hrazen Vlastníky, druhý odběr a následná analýza bude provedena po skončení všech stavebních prací a bude hrazen Stavebníkem.

**Článek 4.**

**Sankce**

1. V případě, že:

- Vlastníci z důvodů na své straně neuzavřou v termínu v této Smlouvě uvedeném Smlouvu o výstavbě, ačkoliv byly naplněny veškeré Podmínky k uzavření Smlouvy o výstavbě, nebo v případě, že

- Vlastníci zmaří uzavření Smlouvy o výstavbě tím, že úmyslně či z vědomé nedbalosti způsobí nemožnost naplnění účelu této Smlouvy nebo úmyslně či z vědomé nedbalosti způsobí, že nebyly naplněny Podmínky pro uzavření Smlouvy o výstavbě,

jsou Vlastníci povinni uhradit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč splatnou do 30 dnů od nesplnění termínu pro uzavření Smlouvy o výstavbě. Pro odstranění veškerých pochybností Stavebník a Vlastníci uvádějí, že výše uvedená výše pokuty je konečná a bude uhrazena pouze jednou a to všemi Vlastníky dohromady v této výši, přičemž každý z vlastníků se na úhradě této částky bude podílet alikvotní částkou podle výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku uvedeného v Preambuli této Smlouvy.

2. V případě, že:

- Stavebník z důvodů na své straně neuzavře v termínu v této Smlouvě uvedeném Smlouvu o výstavbě, ačkoliv byly naplněny veškeré Podmínky k uzavření Smlouvy o výstavbě, nebo v případě, že

- Stavebník zmaří uzavření Smlouvy o výstavbě tím, že úmyslně či z vědomé nedbalosti způsobí nemožnost naplnění účelu této Smlouvy nebo úmyslně či z vědomé nedbalosti způsobí, že nebyly naplněny Podmínky pro uzavření Smlouvy o výstavbě,

je Stavebník povinen uhradit Vlastníkům smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč splatnou do 30 dnů od nesplnění termínu pro uzavření Smlouvy o výstavbě. Pro odstranění veškerých pochybností Stavebník a Vlastníci uvádějí, že výše uvedená výše pokuty je konečná a bude uhrazena pouze jednou a to všem Vlastníkům dohromady, kteří z ní obdrží alikvotní část podle výše jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku uvedeného v Preambuli této Smlouvy.

3. Smluvní pokuty kryjí veškeré škody smluvních stran.

**Článek 5**

**Vyšší moc**

1. Pro účely smlouvy se za okolnosti vyšší moci, které mohou mít vliv na sjednaný termín dokončení stavby (stavebních prací), považují mimořádné, objektivně neodvratitelné okolnosti, znemožňující splnění povinnosti dle této Smlouvy, které nastaly po uzavření této smlouvy a nemohou být Stavebníkem (Zhotovitelem) odvráceny resp. překonány, jako např. živelné pohromy, stávky, válka, mobilizace, povstání nebo jiné nepředvídané, neodvratitelné a nepřekonatelné události.

2. Smluvní strana, u níž dojde k okolnosti vyšší moci, a bude se chtít na vyšší moc odvolat v souvislosti s plněním této Smlouvy, je povinna neprodleně písemně doporučeným dopisem uvědomit druhou smluvní stranu o vzniku této události, jakož i o jejím ukončení, a to ve lhůtě nejpozději 7 kalendářních dnů od vzniku a 7 kalendářních dnů od jejího ukončení. Nedodržení této lhůty má za následek zánik práva dovolávat se okolnosti vyšší moci. Rovněž o tom bude proveden zápis ve stavebním deníku.

3. Povinnosti smluvních stran dané touto Smlouvou se po dobu trvání okolnosti vyšší moci dočasně přerušují a po jejich ukončení smluvní strany se dohodnou na odpovídající změně lhůty pro dokončení stavby (stavebních prací) dodatkem k této smlouvě.

4. Sjednaný termín pro dokončení stavby (stavebních prací) se rovněž prodlužuje o dny, ve kterých Stavebník (zhotovitel) nebude moci provádět dílo pro zásadní nepřízeň počasí. Zásadní nepřízní počasí se pro účely smlouvy považují intenzivní trvající déšť a pokles průměrných denních teplot pod +5oC, a to v obou případech trvajících nepřetržitě alespoň po dobu 5 dnů po sobě jdoucích. Uvedená nepřízeň počasí však nebrání tomu, aby byly prováděny práce uvnitř objektu, pokud jejich provádění je z technologického hlediska možné. O stavu nepřízně počasí se pořídí zápis ve stavebním deníku, přičemž písemná notifikace dle bodu 2. a sepsání dodatku o změně lhůty pro dokončení stavby (stavebních prací) dle bodu 3. tohoto článku platí obdobně i pro případ zásadní nepřízně počasí.

**Článek 6**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření, účinnosti však nabude nejdříve jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, které se zavazuje Vlastník č. 5 jakožto povinná osoba zajistit v zákonné lhůtě.

2. Vlastníci a Stavebník jsou srozuměni s tím, že Vlastník č. 5 uveřejní obsah této smlouvy v registru smluv, jakož i s tím, že její obsah může sdělovat na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Pro tento účel Vlastníci prohlašují, že na žádnou část této Smlouvy se nevztahuje obchodní ani jiné tajemství.

3. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje se, ani se nebude vyžadovat další souhlas či schválení.

4. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této Smlouvy.

5. Paní Pavla Frňková a pan Ing. Tomáš Kaplan označení v této Smlouvě společně jako Stavebník odpovídají za splnění všech povinností vyplývajících pro Stavebníka z této Smlouvy vůči Vlastníkům společně a nerozdílně.

6. Veškerá běžná sdělení budou zasílány smluvními stranami na následující emailové adresy:

Stavebníkovi - na emailové adresy - XXXXXXX

Vlastníkům - na emailové adresy- XXXXXXX

Důležitá korespondence pak poštou do sídla Stavebníka či Vlastníků.

Adresa Vlastníků: SVJ Pod Strojírnami 707, Eva Vostřáková,

Adresa Stavebníka: Ing. Tomáš Kaplan, XXXXXXX Bubeneč

Pavla Frňková, bydliště: XXXXXXX Frýdek-Místek.

Doručení na kteroukoli uvedenou adresu Stavebníka, je považováno za řádné doručení současně pro oba.

7. Veškeré změny a doplnění této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku podepsaného všemi účastníky Smlouvy.

8. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

9. Tato Smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

10. Tato Smlouvaje podepsána v 29 vyhotoveních, přičemž každý ze Stavebníků obdrží 1 vyhotovení, SVJ 1 vyhotovení, každý z Vlastníků 1 vyhotovení a Vlastník č. 5 dvě vyhotovení

11. Uzavření této Smlouvy ze strany Vlastníka č. 5 bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha 9 dne 05.09.2023, č. usnesení Us ZMČ 46/23, a to po uveřejnění záměru tuto Smlouvu uzavřít na úřední desce Městské části Praha 9 ve dnech 03.02.2023 až 21.02.2023.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 - návrh znění smlouvy o výstavbě

Příloha č. 2 - studie půdní vestavby

Příloha č. 3 - dokumentace stavebních objektů SO.01- SO.03 ze strany Vlastníků, položkový rozpočet

Příloha č. 4 - předběžný harmonogram prací

Příloha č. 5 - Společné rozhodnutí na SO.01-03, č.j. MCP09/127841/2020/OVÚR/Fri, a ROZHODNUTÍ - ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM Č.J.: MCP09/170190/2022/OVÚR/Fri

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

 Stavebník:

 ....................................... ……………………………

 Pavla Frňková Ing. Tomáš Kaplan

**Stavebník**

a

Vlastníci:

**Vlastník č. 1**:

...........................................................

Pavel Dvořáček

**Vlastník č. 2**:

............................................................

Mykhaylo Zelenskyy

**Vlastník č. 3**:

............................................................

Oldřich Joura a Petra Jourová

**Vlastník č. 4**:

............................................................

Martin Vaněk

**Vlastník č. 5**:

............................................................

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

**Vlastník č. 6**:

............................................................

Ing. Naďa Soukupová

**Vlastník č. 7**:

............................................................

Aleš Turnovec

**Vlastník č. 8**:

............................................................

Helena Kladivová

**Vlastník č. 9**:

............................................................

Jaroslav Štěpnička a Blanka Štěpničková

**Vlastník č. 10**:

............................................................

Michal Toms

**Vlastník č. 11**:

............................................................

Bc. Pavel Šulc

**Vlastník č. 12**:

............................................................

Vladimír Búry a Marcela Búryová

**Vlastník č. 13**:

............................................................

Dagmar Hořelicová

**Vlastník č. 14**:

............................................................

Eva Vostřáková

**Vlastník č. 15**:

............................................................

Petr Bubeníček

**Vlastník č. 16**:

............................................................

SJMVladimír Kovář a Kateřina Horáková

**Vlastník č. 17**:

...........................................................

Jan Grus

**Vlastník č. 18**:

............................................................

Mgr. Alžběta Čapková Hacklová

**Vlastník č. 19**:

............................................................

Veronika Rysová

**Vlastník č. 20**:

............................................................

Klimeš Ing. Antonín Klimeš a Petra Kliměšová

**Vlastník č. 21**:

............................................................

MgA. Kristýna Žižková, DiS.

**Vlastník č. 22**:

............................................................

Ing. Adam Přeučil a Ing. Petra Přeučilová

**Vlastník č. 23**:

............................................................

Mgr. Zdeňka Krausová

**Vlastník č. 24**:

............................................................

Ing. Daniel Zahálka

**Vlastník č. 25**:

............................................................

Ing. Ladislav Kadleček a Ing. Lenka Kadlečková

a

**SVJ**

...................................................................................................

**Společenství vlastníků jednotek Pod Strojírnami 707**

Eva Vostřáková, předsedkyně a Michal Toms, 1. místopředseda