

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 1170 a násl. zák. č 89/2012 Sb., uzavírají následující smluvní strany:

Město Votice,
IČO 00232963,
Komenského nám. 700, 25901 Votice,
Identifikátor DS: 9gbbwng
zastoupené Ing. Ivou Malou – starostkou,
(dále jako „**Vlastník**“)

a

Luděk Budil,
r.č. [REDACTED]
Slunečná 899, 259 01 Votice
(dále jen „**Stavebník**“)

(Vlastník a Stavebník jsou dále společně označováni jako „Smluvní strany“)

tuto

SMLOUVU O VÝSTAVBĚ (dále jen „tato smlouva“).

Čl. I.

Úvodní prohlášení o vlastnictví nemovité věci a o prohlášení vlastníka

1. Výstavba podle této smlouvy se provádí v budově č. p. 402 (dále jen „Budova“ či „Dům“), která je součástí pozemku parc. č. 420/1 (dále jen „Pozemek“), to vše v katastrálním území Votice, obci Votice. Vlastník prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu s ohledem na veškeré své vnitřní předpisy i obecné právní předpisy upravující rozhodování v rámci orgánů obce. Pro Pozemek a Budovu společně může být dále užit pojem „Nemovitá věc“.
2. Vlastník podle občanského zákoníku vymezil jednotky č. 402/1, 402/2, 402/3, 402/4, 402/5 a 402/6, nacházející se v Budově, a to svým prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, vloženým do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, pod č. j. V–7130/2023-201, s právními účinky vkladu ke dni 29.9.2023. Všechny výše uvedené jednotky jsou ve výlučném vlastnictví Vlastníka.
3. Vlastník se zavazuje a prohlašuje, že:
 - a) jeho prohlášení v Čl. I. odst. 1, 2 jsou pravdivá;
 - b) Nemovitá věc není zatížena žádným věcným právem, zástavním právem a nemá právní vadu, která by omezila Stavebníka;
 - c) Nemovitá věc není předmětem soudního sporu, zejména pak o vlastnické právo k ní;
 - d) není předlužen a nehrozí nucený prodej jeho majetku;
 - e) není vůči němu zahájeno exekuční řízení či řízení o výkon rozhodnutí a ani podle jeho vědomí takové zahájení nehrozí;
 - f) není si vědom, že by mohlo být jeho dispoziční právo k Nemovité věci omezeno;
 - g) od uzavření této smlouvy až do dne povolení vkladu práv podle této smlouvy neuzavře s jinou osobou žádnou smlouvu týkající se Nemovité věci ani žádné její části, která by bránila či mařila plnění této smlouvy.

Čl. II.

Vymezení stávajících jednotek; společné části Nemovité věci před provedením výstavby

Podle výše uvedeného prohlášení vlastníka jsou vymezeny jednotky, určeny společné části a stanoveny podíly na společných částech takto:

A. Vymezení jednotek

- 1) Jednotka č. 402/1, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/1“ a „Byt č. 402/1“). Podlahová plocha Bytu č. 402/1 je 61,7 m². Byt č. 402/1 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/1 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.
- 2) Jednotka č. 402/2, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/2“ a „Byt č. 402/2“). Podlahová plocha Bytu č. 402/2 je 61,7m². Byt č. 402/2 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/2 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.
- 3) Jednotka č. 402/3, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/3“ a „Byt č. 402/3“). Podlahová plocha Bytu č. 402/3 je 61,7 m². Byt č. 402/3 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/3 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.
- 4) Jednotka č. 402/4, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/4“ a „Byt č. 402/4“). Podlahová plocha Bytu č. 402/4 je 61,7 m². Byt č. 402/4 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/4 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.
- 5) Jednotka č. 402/5, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/5“ a „Byt č. 402/5“). Podlahová plocha Bytu č. 402/5 je 61,7 m². Byt č. 402/5 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/5 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.
- 6) Jednotka č. 402/6, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2+1 umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/6“ a „Byt č. 402/6“). Podlahová plocha Bytu č. 402/6 je 61,7 m². Byt č. 402/6 se skládá z předsíně, koupelny, WC, spíže, kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Jednotka č. 402/6 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na Společných částech Nemovité věci.

B. Určení a popis společných částí

- 1) Společnými částmi Nemovité věci jsou s odkazem na § 1160 OZ zejména:
 - a) Pozemek;
 - b) základové konstrukce Domu včetně souvisejících hydroizolací a izolací tepelných;
 - c) nosné konstrukce svislé (nosné konstrukce obvodového pláště a nosné konstrukce stěn a vnitřních sloupů);
 - d) nosné konstrukce vodorovné (nosné konstrukce stropů, překladů, trámů a průvlaků a nosné konstrukce a konstrukční skladby veškerých podlah kromě nášlapných vrstev);
 - e) střecha (nosné konstrukce krovu a střechy, konstrukční skladba pláště střechy, včetně krytiny střechy, klempířské konstrukce vč. venkovních okenních parapetů, hromosvody a jejich zemnění);

- f) fasáda (veškeré konstrukce a konstrukční skladby fasády Domu, oddělovacích venkovních stěn, venkovních okenních parapetů atp.);
 - g) výplně stavebních otvorů střechy a obvodových konstrukcí domu, tj. zejména okna včetně okenic, vstupní dveře, dveře ve Společných částech domu;
 - h) komíny pro odtaž spalín a přívod vzduchu v celé jejich délce;
 - i) svislé instalační šachty pro svislá (stoupací) vedení rozvodů instalací v Domě;
 - j) přípojka vedení elektrické energie od hlavního vedení ve vlastnictví distributora, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem;
 - k) domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z Bytu; domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
 - l) rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům nebo pro Byt, nebo k uzávěrům pro Byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé Byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř Bytu, včetně vodovodních baterií;
 - m) celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části;
 - n) společné prostory, jež jsou blíže popsány v násl. bodě 2
- 2) Společné prostory, tj. místnosti nacházející se ve Společných částech domu (dále jen „Společné prostory“), jsou:

umístění	název
suterén	kolárna a kočárkárna
suterén	sušárna
suterén	prádelna
suterén	chodby
suterén	schodiště
suterén	prostor pod schody
suterén	6x menší sklad (na potraviny)
suterén	6x větší sklad (na palivo)
1.NP	hlavní vstup (podesta)
1.NP	schodiště
1.NP	propojovací chodba (podesta)
2. NP	schodiště
2. NP	propojovací chodba (podesta)
3. NP	schodiště
3.NP	propojovací chodba (podesta)
podkroví	schodiště
podkroví	půda

C. Stanovení podílů na společných částech

jednotka	Podlahová plocha příslušného Bytu (m²)	Poměr velikosti podlahové plochy Bytu ve vztahu k celkové podlahové ploše Bytů	Výsledný podíl na Společných částech v základním tvaru (po zkrácení)
Jednotka č. 402/1	61,7	617/3702	1/6
Jednotka č. 402/2	61,7	617/3702	1/6
Jednotka č. 402/3	61,7	617/3702	1/6
Jednotka č. 402/4	61,7	617/3702	1/6
Jednotka č. 402/5	61,7	617/3702	1/6
Jednotka č. 402/6	61,7	617/3702	1/6
celkem	370,2	3702/3702	6/6

Čl. III. Předmět smlouvy o výstavbě

1. Stavebník podle této smlouvy provede výstavbu 2 bytových jednotek, formou půdní vestavby do podkroví ve 4. nadzemním podlaží Budovy. Výstavbou vzniknou bytové jednotky č. 402/7 a 402/8 (dále jen „Nové bytové jednotky“), které takto budou na základě této smlouvy, a při splnění podmínek obecně závazných právních předpisů vztahujících se k výstavbě, zapsány do katastru nemovitostí.
2. Předmětem této smlouvy je dále vymezení společných částí po provedení výstavby a určení spoluvlastnických podílů na společných částech, jakož i určení spoluvlastnických podílů k Nemovité věci, které Vlastník převádí na Stavebníka, přičemž stávající podíly Vlastníka na Nemovité věci se odpovídajícím způsobem změní.
3. Předmětem této smlouvy je dále ujednání o průběhu výstavby a o stavební činnosti Stavebníka ve společných částech Budovy, jakož i ujednání o ceně za převod podílů na společných částech Nemovité věci náležejících k Novým bytovým jednotkám.

Čl. IV. Vymezení Nových bytových jednotek

Po výstavbě budou vymezeny Nové bytové jednotky takto:

- 1) Jednotka č. 402/7, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2 + 1 umístěný v 4. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/7“ a „Byt č. 402/7“). Podlahová plocha Bytu č. 402/7 je 45 m². Byt č. 402/7 se skládá z před síně , koupelny, WC, kuchyně ,obývacího pokoje. Jednotka č. 402/7 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 520/4672 na Společných částech Nemovité věci. Jednotka bude po provedení výstavby ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, konstrukcí obkladů, vnitřní stranou stropních a podlahových konstrukcí, uzavíratelnými ventily přívodu vody, vstupními dveřmi a okny. Součástí jednotky jsou zejména nenosné vnitřní dělicí příčky, dveře v jednotce včetně vstupních, podlahová krytina, okna, veškeré její vnitřní instalace, s výjimkou soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení a dále stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a měřičů médií mimo jednotku.
- 2) Jednotka č. 402/8, způsob využití: byt, zahrnuje Byt 2 + 1 umístěný v 4. nadzemním podlaží Domu (dále jen „Jednotka č. 402/8“ a „Byt č. 402/8“). Podlahová plocha Bytu č. 402/8 je 52 m². Byt č. 402/8 se skládá z před síně , koupelny, WC, kuchyně , obývacího pokoje. Jednotka č. 402/8 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 450/4672 na Společných částech Nemovité věci. Jednotka bude po provedení výstavby ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, konstrukcí obkladů, vnitřní stranou stropních a podlahových konstrukcí, uzavíratelnými ventily přívodu vody, vstupními dveřmi a okny. Součástí jednotky jsou zejména nenosné vnitřní dělicí příčky, dveře v jednotce včetně vstupních, podlahová krytina, okna, veškeré její vnitřní instalace, s výjimkou soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení a dále stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a měřičů médií mimo jednotku.

Čl. V. Společné části Nemovité věci po provedení výstavby

1. Společné části Nemovité věci , které mají právo užívat vlastníci všech jednotek a na jejichž opravách, úpravách a údržbě mají povinnost se podílet z titulu svého vlastnického práva, budou po provedení výstavby s odkazem na § 1160 OZ zejména tyto:
 - a) Pozemek;
 - b) základové konstrukce Domu včetně souvisejících hydroizolací a izolací tepelných;

- c) nosné konstrukce svislé (nosné konstrukce obvodového pláště a nosné konstrukce stěn a vnitřních sloupů);
- d) nosné konstrukce vodorovné (nosné konstrukce stropů, překladů, trámů a průvlaků a nosné konstrukce a konstrukční skladby veškerých podlah kromě nášlapných vrstev);
- e) střecha (nosné konstrukce krovu a střechy, konstrukční skladba pláště střechy, včetně krytiny střechy, klempířské konstrukce vč. venkovních okenních parapetů, hromosvody a jejich zemnění);
- f) fasáda (veškeré konstrukce a konstrukční skladby fasády Domu, oddělovacích venkovních stěn, venkovních okenních parapetů atp.);
- g) výplně stavebních otvorů střechy a obvodových konstrukcí domu, tj. zejména okna včetně okenic, vstupní dveře, dveře ve Společných částech domu;
- h) komíny pro odtah spalín a přívod vzduchu v celé jejich délce;
- i) svislé instalační šachty pro svislá (stoupací) vedení rozvodů instalací v Domě;
- j) přípojka vedení elektrické energie od hlavního vedení ve vlastnictví distributora, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem;
- k) domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z Bytu; domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
- l) rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům nebo Byt, nebo k uzávěrům pro Byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé Byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř Bytu, včetně vodovodních baterií;
- m) celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části;
- n) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- o) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- p) rozvody telefonu, rozvody domácího zvonku, vnitřní vybavení společných částí domu, a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno;
- q) společné prostory, tj. místnosti nacházející se ve Společných částech domu, jejichž umístění je graficky znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy, kterými jsou:

umístění	název
1. PP	kolárna a kočárkárna
1. PP	sušárna
1. PP	prádelna
1. PP	chodby
1. PP	schodiště
1. PP	prostor pod schody
1. PP	6x menší sklad (na potraviny)
1. PP	6x větší sklad (na palivo)
1.NP	hlavní vstup (podesta)
1.NP	schodiště
1.NP	propojovací chodba (podesta)
2. NP	schodiště
2. NP	propojovací chodba (podesta)
3. NP	schodiště
3.NP	propojovací chodba (podesta)
4. NP	Schodiště
4. NP	propojovací chodba (podesta)

2. Smluvní strany se dohodly, že po provedení výstavby budou spoluvlastnické podíly na společných částech Nemovité věci, náležející k jednotlivým jednotkám, stanoveny následovně:

číslo jednotky		velikost spoluvlastnického podílu			Vlastnické právo
jednotka č.	402/1	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/2	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/3	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/4	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/5	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/6	spoluvlastnický podíl v rozsahu	617	4672	Vlastník
jednotka č.	402/7	spoluvlastnický podíl v rozsahu	450	4672	Stavebník
jednotka č.	402/8	spoluvlastnický podíl v rozsahu	520	4672	Stavebník
Celkem			4672	4672	

3. Po provedení výstavby tedy spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci, který bude součástí jednotek č. 402/7 a 402/8, náležející Stavebníkovi, bude v úhrnu činit 970/4672.

Čl. VI.

Pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a základní pravidla hospodaření po provedení výstavby

- S ohledem na § 1198 občanského zákoníku nedochází v případě upraveném touto smlouvou ke vzniku společenství vlastníků jednotek. Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je správce.
- Správcem je touto smlouvou určen Vlastník, a to ve smyslu ust. § 1193 odst. 1 občanského zákoníku. Pozbude-li správce podle věty předchozí většinový podíl na společných částech, pozbývá postavení správce a vlastníci jednotek zvolí nového správce většinou, příp. založí společenství vlastníků jednotek, a to schválením stanov. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1193 odst. 2 občanského zákoníku. Správce lze odvolat pouze se současným svolením nového správce.
- Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku. V případech upravených touto smlouvou nebo zákonem nebo kdykoli to považuje za vhodné, svolá správce vlastníky jednotek k rozhodnutí. Není-li správce zvolen, je oprávněn svolat vlastníky jednotek k rozhodnutí kterýkoli vlastník jednotky. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. K přijetí rozhodnutí vlastníků jednotek je obecně nutná přítomnost a souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, pakliže zákon, nebo tato smlouva nestanoví jinak.
- Správce na základě rozhodnutí, s nímž vysloví souhlas vlastníci jednotek mající většinu všech hlasů, může pověřit na základě smlouvy o vedení správy, správou Domu a Pozemku, tj. prováděním provozních, technických, správních a obdobných činností, třetí osobu (dále jen „smluvní správce“).
- Pokud vlastníci jednotek nerozhodnou jinak, bude smluvní správce na základě smlouvy o vedení správy povinen především evidovat skutečné společné náklady na Dům a Pozemek a vždy za smluvně určené období předložit vlastníkům jednotek vyúčtování a souhrnnou zprávu o správě.
- Smlouva se smluvním správcem bude obsahovat zejména:
 - vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat,

- b) povinnost smluvního správce předkládat jím uzavírané smlouvy a jejich změny vlastníkům jednotek ke schválení,
 - c) povinnost smluvního správce předložit jednou ročně vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a o stavu společných částí, jakož i o dalších významných skutečnostech,
 - d) povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a předat veškeré písemné materiály o správě a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené vlastníky jednotek.
7. Detailní podmínky správy Domu a Pozemku, včetně případného vymezení výše nezmíněných povinností smluvního správce, budou případně dohodnuty v příslušné smlouvě o vedení správy.
8. Smluvní strany činí nesporným, že budoucí vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou, opravami a investicemi týkajícími se Domu a Pozemku (dále též jen jako „příspěvky“) podle velikosti svých podílů na společných částech.
9. Základním hlediskem při stanovování příspěvků dle odst. 8 je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s Domem a Pozemkem v běžném kalendářním roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na správu, údržbu, opravy a investice (zejména na velké opravy společných částí), a na úhradu služeb zajišťovaných smluvním správcem. Nedohodnou-li se vlastníci jednotek jinak, určuje výši příspěvků a dalších plateb, s přihlédnutím k hledisku dle věty předchozí, správce.
10. Všichni vlastníci jednotek jsou povinni hradit zálohy, příspěvky a jiné platby na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou, opravami a investicemi týkajícími se Domu a Pozemku, a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním příslušné jednotky (služby), pokud takováto plnění budou sjednána.
11. Náklady na správu, údržbu, opravy a investice zahrnují zejména:
- a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí,
 - b) pojistné,
 - c) daň z nemovitosti,
 - d) sjednanou odměnu smluvního správce,
 - e) spotřebu energií a médií ve společných částech,
 - f) ostatní náklady vztahující se přímo k Domu a Pozemku (např. náklady související s dodržováním požárních předpisů apod.).
12. Náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek se rozúčtují podle obecně závazných právních předpisů, není-li v této smlouvě nebo nebude-li v příp. budoucích stanovách společenství vlastníků jednotek stanoveno jinak a obecně závazné právní předpisy odchylnou úpravu připouštějí.

Čl. VII.

Způsob výstavby a financování nákladů

1. Stavebník se zavazuje provést výstavbu Nových bytových jednotek v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou na vlastní náklad a nebezpečí.
2. Stavebník vlastním nákladem provede v Budově úpravu stávajících společných komunikačních prostorů (*schodiště, podesta*) tak, aby z těchto společných prostorů byly Nové bytové jednotky přístupné.
3. Jako plnění za převod spoluvlastnického podílu uvedeného v Čl. V., odst. 4. této smlouvy Stavebník:
- a) uhradí Vlastníkovi částku 375.000,- Kč (slovy: tři sta sedmdesát pět tisíc korun českých) na účet č. 27-0320085349/0800 vedený u České spořitelny a.s., a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, které umožní realizaci výstavby Nových bytových jednotek podle této smlouvy,

- b) provede v Budově výměnu stávajících rozvodů domovních zvonků a osazení nového zvonkového tabla, to vše včetně všech přípomocných prací a celkového začistění po dokončení výměny,
 - c) provede demolici nevyužitých komínů, a to opět včetně všech přípomocných prací, odvozu a uložení sutí na skládku a závěrečného začistění.
4. Vlastník není povinen se na výstavbě ani na jejích nákladech ničím podílet s výjimkou nezbytné součinnosti podle Čl. VIII této smlouvy.
5. Stavebník se zavazuje, že před zahájením výstavby zajistí odborné zpracování stavební a projektové dokumentace, výstavbu uskuteční v souladu s platným stavební povolením, platnými právními předpisy, příslušnými státními technickými normami, technologickými předpisy dodavatele materiálu a s touto smlouvou. Stavebník dále prohlašuje, že má dostatečné znalosti, zkušenosti a zajištěn dostatek způsobilých pracovníků k provedení výstavby řádně a včas a zavazuje se, že zajistí provedení stavby tak, aby neohrožovala statiku Budovy a nepoškodila střešní konstrukci, tedy zejména se Stavebník zavazuje, že střechu Budovy zachová, v případě poškození či v případě stavebních zásahů do střechy ji bez odkladu uvede do stavu umožňujícího nerušené užívání Budovy.

Čl. VIII.

Součinnost pro jednotlivá řízení; plná moc

1. Vlastník se zavazuje poskytnout ve stavebním řízení spojeném s výstavbou podle této smlouvy Stavebníkovi potřebnou součinnost směřující k získání všech potřebných souhlasů a povolení k naplnění účelu této smlouvy. Vlastník podpisem této smlouvy **výslovně uděluje Stavebníkovi plnou moc** k zastupování v příslušném stavebním řízení, včetně kolaudace stavebních úprav provedených v souladu s touto smlouvou. Plná moc zahrnuje veškeré úkony, které Vlastníkovi jako účastníku stavebního řízení přísluší. Plnou moc je Vlastník oprávněn odvolat, poruší-li Stavebník hrubým způsobem povinnosti stanovené touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy a toto své porušení ani přes předchozí písemnou výzvu v přiměřené lhůtě nenapraví či následky porušení neodstraní.
2. Vlastník poskytne potřebnou součinnost Stavebníkovi ke všem úkonům spojeným s řízením před katastrálním úřadem, v němž budou do katastru nemovitostí zapsána práva založená touto smlouvou, tedy především Nové bytové jednotky, a to i jako jednotky rozestavěné, včetně změn spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci a také všechny další skutečnosti zapisované do katastru nemovitostí v souvislosti s naplněním účelu této smlouvy. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad neprovedl vklad práv z této smlouvy a příslušný návrh zamítl, resp. účastníky řízení vyzval k jeho doplnění, změně nebo zpětvzetí, zavazují se Smluvní strany učinit všechny úkony potřebné k tomu, aby takovému návrhu bylo vyhověno a případně také uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude zachován její smysl, ale zároveň jím budou splněny podmínky pro provedení vkladu příslušných práv. Náklady na vklad práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese Stavebník.

Čl. IX.

Vznik vlastnického práva k Novým bytovým jednotkám

Za předpokladu, že Stavebník dodrží podmínky stanovené touto smlouvou a Nové bytové jednotky budou ve smyslu ustanovení § 1163 občanského zákoníku v takovém stupni rozestavěnosti, který umožňuje jejich zápis do katastru nemovitostí, Vlastník souhlasí s tím, aby vlastnické právo k Novým bytovým jednotkám (i rozestavěným) a k nim náležejícím podílům na společných částech Nemovité věci, bylo vloženo do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka.

Čl. X.

Práva a povinnosti stran

1. Stavebník je povinen výstavbu Nových bytových jednotek (dále také „výstavba“) zahájit nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, dokončit výstavbu nejpozději do 24 měsíců ode dne jejího zahájení a následně bez zbytečného odkladu zajistit její kolaudaci. Dojde-li v průběhu výstavby k zásahu vyšší moci (vis maior), v důsledku čehož bude nutné výstavbu přerušit, prodlouží se o dobu takového přerušení doba k dokončení výstavby.
2. Stavebník se zavazuje vést stavební deník v rozsahu podle obecně závazných předpisů, a to ode dne zahájení výstavby včetně přípravných prací, budou-li zahájeny před vlastní výstavbou. Do stavebního deníku bude Stavebník provádět záznam o všech skutečnostech spojených s výstavbou, zejména půjde o údaje o časovém postupu prací a jejich kvalitě a dále záznamy a údaje, které jsou potřebné pro případné následné posuzování provedených prací orgány státní správy. Do stavebního deníku je oprávněn zapisovat rovněž Vlastník, resp. Vlastníkem pověřená osoba, a to zejména své závěry z provedených kontrol při výstavbě, včetně výzev k odstranění zjištěných vad či nedostatků.
3. Stavebník sjedná zajištění úklidu a odstraňování nečistot vzniklých v souvislosti s výstavbou ve společných částech Budovy a v prostorech v okolí Budovy vždy po skončení denních prací. V případě, že úklid bude opakovaně vykazovat nedostatky, které budou pro Vlastníka neakceptovatelné, má Vlastník právo zajistit úklid sám na náklady Stavebníka.
4. Stavebník zajistí, že práce, které by nadměrným hlukem, vibracemi či jiným způsobem rušily osoby mající uživatelská práva v Budově, nebudou prováděny v nočních hodinách od 20.00 do 7.00 hod. ve všední dny a od 20.00 do 8.00 ve dnech pracovního volna a klidu, nebude-li zápisem ve stavebním deníku mezi Stavebníkem a Vlastníkem dohodnuto jinak. V případě, že bude Stavebník Vlastníkem oprávněně vyzván více než 3x během jednoho měsíce (včetně zápisů ve stavebním deníku) k tomu, aby neprováděl hlučné práce mimo sjednaný čas, má Vlastník právo na pokutu ve výši 500,- Kč, a to i opakovaně. Stavebník se zavazuje, že ve dnech pracovního volna a ve svátky omezí provádění prací, které by nadměrně rušily osoby mající uživatelská práva v Budově.
5. Vlastník má právo prostřednictvím jím pověřených osob se kdykoli přesvědčit o tom, zda při provádění stavebních prací jsou dodržovány povinnosti stanovené touto smlouvou i obecně závaznými právními předpisy a je oprávněn žádat od Stavebníka potřebné vysvětlení, popř. opatření k odstranění zjištěných nedostatků. Vlastník se zavazuje při kontrole činnosti Stavebníka postupovat tak, aby nedošlo k narušení prací na výstavbě a byly dodrženy všechny zásady bezpečnosti práce na staveništi.
6. Po dobu výstavby Vlastník umožní Stavebníkovi přes samostatná měřicí zařízení napojení na rozvod vody a elektřiny a rovněž umožní napojení na rozvod kanalizace. Náklady na spotřebu poskytnutých dodávek z uvedených sítí hradí Stavebník.
7. Bude-li to technicky možné je Stavebník povinen Výstavbu provést tak, aby odchylka od určení jednotek byla jen nepatrná a neměla vliv na vymezení Nových bytových jednotek.
8. Stavebník je plně odpovědný za veškeré práce prováděné při výstavbě i za veškeré práce prováděné v souvislosti s plněním Vlastníkovi podle Čl. VII., odst. 3., písm. b) a c) této smlouvy. Případné škody na majetku Vlastníka či dalších osob hradí Stavebník v plné výši. Stavebník se zavazuje s dostatečným předstihem před započatím realizace výstavby uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou uvedenými pracemi, a to v dostatečné výši, nejméně však do 5.000.000,- Kč, a toto pojištění udržovat v platnosti až do úplného dokončení výstavby, včetně odstranění veškerých vad a nedodělků.
9. Na vady a nedodělky na společných částech Nemovité věci, které Vlastník zjistí je povinen písemně upozornit Stavebníka a vyzvat jej k jejich odstranění. Stavebník se zavazuje uplatněně

vady a nedodělky odstranit nejpozději do 30 dnů od provedení reklamace v případě, že nutné technologické postupy umožní tuto lhůtu. Pro případ, že dodržení technologie nutné k řádnému odstranění reklamovaných vad bude vyžadovat lhůtu delší, zajistí Stavebník odstranění vad či nedodělků v nejkratší objektivně možné době.

10. Stavebník odpovídá 48 měsíců za vady prací na společných částech Nemovité věci, které provedl zejména v souvislosti instalací střešních oken, s napojením na stávající rozvody v Budově, dále v souvislosti s plněním Vlastníkovi podle Čl. VII., odst. 3., písm. b) a c) této smlouvy a dále v souvislosti s úpravou společných prostorů, jak je uvedeno v Čl. VII., odst. 2.
11. Pro případ, že dojde k odchylce při výstavbě a Nové bytové jednotky nebudou odpovídat této smlouvě, zavazuje se Vlastník poskytnout Stavebníkovi součinnost v rámci stavebního řízení a též uzavřít dodatek ke smlouvě o výstavbě tak, aby vymezení Nových bytových jednotek odpovídalo reálnému stavu.
12. Vlastník se zavazuje umožnit Stavebníkovi výstavbu souladně s podmínkami této smlouvy a umožnit Stavebníkovi přístup do Budovy za účelem výstavby a pohyb po Budově, resp. společných částech Budovy.
13. Vlastník se zavazuje umožnit Stavebníkovi instalaci stavebního výtahu po nezbytně nutnou dobu k dopravě materiálu pro výstavbu.
14. Smluvní strany se zavazují, že si budou počínat tak, aby svým jednáním nemařily účel této smlouvy, aby nedocházelo ke zbytečným prodlevám při plnění podmínek této smlouvy nebo, aby v důsledku jejich jednání nedocházelo k neopodstatněnému navýšování nákladů na plnění podmínek této smlouvy.
15. Smluvní strany se dohodly, že povinnost Stavebníka k úhradě příspěvků, záloh a dalších plateb stanovených v Čl. VI. této smlouvy, vzniká nejpozději v měsíci následujícím po měsíci, v němž byl vydán kolaudační souhlas, resp. jiné rozhodnutí či dokument, kterým bude umožněno užívání Nových bytových jednotek.

Čl. XI.

Převod a přechod práv a povinností

1. V případě, že k některé z již vymezených jednotek nacházejících se v Budově nabude vlastnické právo třetí osoba, bude tato osoba vázána veškerými právy a povinnostmi vyplývající z této smlouvy v rozsahu nabytého podílu na společných částech Nemovité věci. Vlastník se zavazuje seznámit osobu nabývající vlastnictví s obsahem této smlouvy.
2. Stavebník smí postoupit účastenství na této smlouvě třetí osobě výhradně na základě písemného souhlasu Vlastníka.

Čl. XII.

Sankční ujednání

1. Jestliže Stavebník poruší své povinnosti stanovené zejména v Čl. X. této smlouvy zvlášť závažným způsobem a za podmínky, že takové porušení nebude odstraněno ani v dodatečně stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo Vlastníka na náhradu případné škody.
2. Pro případ, že Vlastník poruší některou svou povinnost podle Čl. I., odst. 3. této smlouvy nebo se tam uvedené prohlášení ukáže nepravdivým a ani na základě písemné výzvy v přiměřené době své porušení nenapraví či jeho následky neodstraní, zavazuje se Stavebníkovi nahradit veškerou vzniklou škodu.
3. Pro případ, že Vlastník poruší některou svou povinnost k poskytnutí součinnosti podle Čl. VIII.

této smlouvy a na základě písemné výzvy v přiměřené době své porušení nenapraví či jeho následky neodstraní, zavazuje se nahradit Stavebníkovi vzniklou škodu. O dobu, kterou bude Vlastník v prodlení s plněním povinné součinnosti se prodlužuje Stavebníkovi doba k dokončení výstavby stanovená v Čl. X., odst. 1. této smlouvy.

Čl. XIII.

Změny smlouvy; skončení smlouvy

1. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, prostřednictvím vzestupně číslovaných dodatků.
2. V případě, že podmínkou pro vydání stavebního povolení na stavební úpravy uvedené v této smlouvě budou změny stavby mající za následek změny ve vymezení Nových bytových jednotek, zavazují se Smluvní strany provést změnu této smlouvy tak, aby jejich vymezení odpovídalo podmínkám pro vydání stavebního povolení.
3. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení této smlouvy se nedotýká platnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují, že případná neplatná ustanovení nahradí bezodkladně ustanoveními platnými, odpovídajícími příslušným právním předpisům při zachování stejného či nejbližšího obdobného smluvního úmyslu.
4. Stavebník má právo od této smlouvy odstoupit, pokud Vlastník svou činností či nečinností zmaří realizaci výstavby a své pochybení ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Stavebníka neodstraní.
5. Stavebník je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, že nebude jeho vinou ani do 5 měsíců vydáno stavební povolení pro realizaci výstavby. Stavebník je oprávněn odstoupit také v případě jiných závažných překážek bránících zahájení či dokončení výstavby, které nezavinil a které nelze objektivně překonat.
6. Vlastník má právo od této smlouvy odstoupit tehdy, poruší-li Stavebník opakovaně, i přes písemné upozornění s poučením, že může dojít k odstoupení od smlouvy, tuto smlouvu podstatným způsobem nebo tehdy, přeruší-li Stavebník neodůvodněně práce na výstavbě na dobu delší než 90 dnů a nepokračuje v nich ani po písemné výzvě Vlastníka k jejich obnovení.
7. Pro případ, že tato smlouva zanikne z jakéhokoli důvodu před vkladem Stavebníkova vlastnického práva k podílům na společných částech Nemovité věci a k Novým bytovým jednotkám do katastru nemovitostí, se Smluvní strany dohodly, že si vrátí poskytnutá plnění, dosud realizovaná část plnění Vlastníkovi a výstavby je vlastnictvím Vlastníka s tím, že Stavebník má vůči Vlastníkovi právo na zaplacení všech nákladů, které do té doby na výstavbu prokazatelně a účelně vynaložil. Tímto není dotčeno vzájemné právo Smluvních stran na úhradu případných škod, které si způsobily.

Čl. XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními platných právních předpisů, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1, která obsahuje půdorysy všech podlaží po provedení výstavby, resp. schémata určující polohu všech jednotek a společných částí Budovy.
3. Smluvní strany se dohodly, že k doručování korespondence budou primárně využívat datové schránky, jejichž identifikátory jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy, účinky doručení do datové schránky nastávají přihlášením držitele datové schránky, nejpozději však desátý den od dodání korespondence do datové schránky. Nebude-li možné dodat korespondenci do datové schránky,

bude zasílána doporučeně na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i v případě, že doporučený dopis nebyl adresátovi doručen, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli či ji držitel poštovní licence vhodil do listovní schránky adresáta.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerá právní jednání prováděná podle této smlouvy budou mít písemnou formu. Za písemnou formu je považováno také provedení zápisu do stavebního deníku. Právní jednání směřující k ukončení této smlouvy, uplatnění sankce podle této smlouvy nebo k jiné závažné změně v právním postavení některého z účastníků musí být provedeny v souladu s ustanovením předchozího odstavce.
5. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom a tři vyhotovení s ověřenými podpisy Smluvních stran budou určeny pro potřeby katastrálního úřadu a stavebního úřadu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si dokument přečetly a že mu rozumí. Dále prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze Smluvních stran nebo podle jejích pokynů, že obě Smluvní strany se podílely na přípravě této smlouvy a měly příležitost obsah této smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly možnost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí, a že tuto smlouvu uzavírají v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Votice dne 22. 4. 2024, usnesením 11/6.

Ve Voticích dne 19.8.2024

Ve Voticích dne 19.8.2024

.....
Město Votice

.....
Luděk Budil

