

## Smluvní strany:

podíloví spoluvlastníci

**Ondřej Roznětinský**, nar. [redacted] 1975  
bytem [redacted] Praha 6

**Lucie Roznětinská**, nar. [redacted] 1978  
bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále oba jen „vlastník 1“)

Manželé

**Ing. Vlastimil Duffek**, nar. [redacted] 1952 a

**MUDr. Irena Duffková** nar. [redacted] 1954

oba bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále jen „vlastník 2“)

**Mgr. Lorna Vančurová**, nar. [redacted] 1951

bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále jen „vlastník 3“)

**Ing. Olga Doležalová**, nar. [redacted] 1957

bytem [redacted] Ledce

e-mail:

(dále jen „vlastník 4“)

**Ing. arch. Yveta Johansenová**, nar. [redacted] 1962

Bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále jen „vlastník 5“)

**Ing. Ladislav Konečný**, nar. [redacted] 1961

bytem [redacted] Koryčany

e-mail:

(dále jen „vlastník 6“)

**Ing. Markéta Jakoubková**, nar. [redacted] 1976

Bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále jen „vlastník 7“)

podíloví spoluvlastníci

**Jana Weinhardová**, nar. [redacted] 1943 a

**Miroslava Weinhardová**, nar. [redacted] 1947

obě bytem [redacted] Praha 6

e-mail:

(dále obě jen „vlastník 8“)

**Chmelařová Lenka**, nar. [redacted] 1988  
bytem [redacted] Praha 6  
e-mail:  
(dále jen „vlastník 9“)

**Jan Kubeš**, nar. [redacted] 1994  
bytem [redacted] Praha 6  
e-mail:  
(dále jen „vlastník 10“)

**Ing. arch. Vladimír Kosík**, nar. [redacted] 1962  
bytem [redacted] Praha 1  
e-mail:  
(dále jen „vlastník 11“)

**Ing. Martina Štorcová**, nar. [redacted] 1970  
bytem Hrusice [redacted]  
e-mail:  
(dále jen „vlastník 12“)

**Hlavní město Praha**, sídlo Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00, Praha 1  
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha 6, sídlo Čs. Armády 601/23, Bubeneč,  
160 00, Praha 6, IČO: 000 63 703  
(dále jen „vlastník 13“)

Všichni vlastníci společně dále jen jako „**vlastníci jednotek**“ nebo „**vlastník**“ či „**vlastníci**“, není-li třeba uvažovat o jednání každého z nich samostatně.

- na straně jedné -

**a**

**Marek development s.r.o.**

Se sídlem Ondříčkova 15/1244, 130 00 Praha 3

IČ: 28382943; DIČ: CZ28382943

Společnost zapsaná u Městského soudu v Praze v oddíle C vložce č. 137645

Zastoupená jednatelem [redacted], nar. [redacted] bytem [redacted]

e-mail: [redacted]

dále jen jako „**stavebník**“

- na straně druhé -

uzavřely podle ustanovení § 1785 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „**OZ**“)

t u o

**SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O VÝSTAVBĚ**

(dále jen „smlouva“)

**A.**  
**Preamble**

1. Pozemek p. č. 1081 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, část obce Bubeneč (dále jen „**pozemek**“) je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a každý z vlastníků má na pozemku podíl o velikosti, jak je dále uvedeno:

Vlastník 1	549/15218	(podílové spoluvlast. Roznětinská Lucie a Roznětinský Ondřej každý ½ k celku)
Vlastník 2	1272/15218	(společné jmění manželů)
Vlastník 3	1426/15218	
Vlastník 4	1065/15218	
Vlastník 5	796/15218	
Vlastník 6	878/15218	
Vlastník 7	1073/15218	
Vlastník 8	783/15218	(podílové spoluvlast. Jana Weinhardová a Miroslava Weinhardová každá ½ k celku)
Vlastník 9	938/15218	
Vlastník 10	1073/15218	
Vlastník 11	734/15218	
Vlastník 12	866/15218	
Vlastník 13	3435/15218	
Stavebník	330/15218	

2. Na pozemku stojí bytový dům č. p. 693 (dále jen „**dům**“), který byl na základě prohlášení vlastníka ze dne 10.5.2004 rozdělený na jednotky a společné části domu, (dále jen „**prohlášení vlastníka**“). Vlastnické právo k jednotkám svědčí vlastníkům jednotek tak, jak je dále uvedeno:

Vlastník 1	jednotka 693/1 (podílové spoluvlast. Roznětinská Lucie a Roznětinský Ondřej každý ½ k celku)
Vlastník 2	jednotka 693/2 (společné jmění manželů)
Vlastník 3	jednotka 693/3
Vlastník 4	jednotka 693/4
Vlastník 5	jednotka 693/5
Vlastník 6	jednotka 693/6
Vlastník 7	jednotka 693/7
Vlastník 8	jednotka 693/8 (podílové spoluvlast. Jana Weinhardová a Miroslava Weinhardová každá ½ k celku)
Vlastník 9	jednotka 693/9
Vlastník 10	jednotka 693/10
Vlastník 11	jednotka 693/11
Vlastník 12	jednotka 693/12
Stavebník	jednotka 693/13
Vlastník 13	jednotka 693/301
	jednotka 693/302
	jednotka 693/303

Vlastnické právo vlastníků jednotek je doloženo listem vlastnictví č. 3073 pro katastrální území a část obce Bubeneč, obec Praha.

3. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s celým obsahem prohlášení vlastníka, je mu znám rozsah i obsah společných částí domu a jsou mu známa i pravidla správy domu a pozemku (včetně pravidel hospodaření a užívání společných částí domu).

## B. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o výstavbě ve znění, které je uvedeno v části C. Smlouvy, za níže stanovených podmínek.
2. Předmětem smlouvy o výstavbě bude závazek stavebníka k provedení výstavby 3 nových bytových jednotek v 6. nadzemním podlaží domu, a to konkrétně ve společných prostorách o výměře 247 m<sup>2</sup>, které představují prostor mezi střešním pláštěm domu a vodorovnými a svislými konstrukcemi vymezujícími jednotky v domě, a v místě stávající jednotky č. 693/13, a to formou půdní vestavby, a dále k provedení stavebních prací ve společných částech domu specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že budoucí stavebník je povinen při přípravě projektové dokumentace nad rámec podmínek uvedených v odst. 2 tohoto článku smlouvy respektovat tyto další podmínky:
  - a) výška hřebene střechy a sklon střechy ve směrech do přilehlých ulic zůstanou zachovány;
  - b) při napojení rozvodů nových jednotek na inženýrské sítě budou využity stávající napojovací body společných rozvodů, pokud by takové řešení nebylo možné, pak je povinen realizovat prodloužení společných rozvodů ve společných prostorách (schodiště, společná chodba), nebo na vnější fasádě domu. Zasáhnout do prostor jednotek je stavebník oprávněn jen na základě písemného souhlasu vlastníka konkrétní jednotky;
  - c) s výjimkou případů popsanych v písm. b) věta poslední shora, nedojde k žádnému přímému zásahu do jednotek v domě (vyjma jednotky č. 693/13);
  - d) výstavba nových jednotek bude provedena bez zásahu do stávající stropní konstrukce bytů, které se nacházejí pod novými jednotkami, statické zatížení spojené s výstavbou bylo rozneseno na nosné svislé stěny domu, tedy aby nedošlo k žádnému statickému namáhání stropních konstrukcí bytů v 5. nadzemním podlaží a to ani nepřímému, které by mohlo vést ke vzniku prasklin a deformací stropní konstrukce (a to i staticky nevýznamných). Podlaha nových jednotek bude řešena za pomoci zesílení stávajících stropů novými ocelovými profily, na které bude provedena nová nosná konstrukce podlahy z ocelových trapézových plechů a železobetonová deska, se zachováním vzduchové mezery;
  - e) nové výplně stavebních otvorů budou provedeny v stejném nebo obdobném způsobu provedení se stavebními otvory stávajícími;

- f) přístavba domovního výtahu bude provedena tak, aby nebyly z provozu výtahu přenášeny vibrace a hluk do jednotek v domě.
4. Stavebník a vlastníci se zavazují uzavřít smlouvu o výstavbě ve znění části C této smlouvy nejpozději do 30 kalendářních dnů od udělení souhlasu všech vlastníků s obsahem projektové dokumentace k výstavbě předložené stavebníkem, a zpracované [redacted] podle ujednání Smlouvy o dílo SOD 1 - 2018 – Půdní vestavba a výtahová věž – Na Hutích 693/13 uzavřené na straně objednatele stavebníkem a na straně zhotovitele [redacted] (dále jen „**projektová dokumentace**“), **přičemž nejzazším termínem pro předložení projektové dokumentace vlastníkům je 6 měsíců od podpisu této smlouvy.**
5. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o výstavbě na výzvu. Výzvu k uzavření smlouvy může učinit kterákoliv smluvní strana. Stavebník se zavazuje doručit vlastníkům jednotek výzvu k uzavření smlouvy o výstavbě minimálně 15 kalendářních dnů před uplynutím lhůty sjednané v odstavci 4 části B. této smlouvy.
6. Nebude-li možno ve lhůtě sjednané v odstavci 4 části B. smlouvy uzavřít smlouvu o výstavbě z důvodu na straně stavebníka, je stavebník v prodlení se splněním povinnosti k uzavření smlouvy o výstavbě. Nebude-li možno v dohodnuté lhůtě uzavřít smlouvu o výstavbě z důvodů na straně vlastníků jednotek, přestože projektová dokumentace byla ze strany všech vlastníků odsouhlasena, je ten vlastník jednotek, který poruší ujednání této smlouvy nebo odmítne smlouvu uzavřít v prodlení se splněním povinnosti k uzavření smlouvy o výstavbě. V případě vlastníka 13 smluvní strany sjednávají, že tento je povinen v termínu stanoveném pro uzavření smlouvy o výstavbě dle bodu 2. shora předložit příslušnému orgánu obce návrh na schválení uzavření smlouvy o výstavbě poté, neprodleně poté, co mu bude smlouva o výstavbě ve znění části C. této smlouvy doplněná o údaje vyplývající z projektové dokumentace a v souladu s ujednáními této smlouvy doručena. Pokud by orgán obce nestihl ve lhůtě stanovené pro uzavření smlouvy o výstavbě takový návrh projednat, nebudou smluvní strany takto vzniklé prodlení považovat za porušení smlouvy, se kterým tato smlouva spojuje právo od smlouvy odstoupit nebo uplatnit nárok na uhrazení smluvní pokuty.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že údaje dosud chybějící ve smlouvě o výstavbě uvedené v části C. smlouvy budou doplněny v souladu s projektovou dokumentací a v souladu s pravidly dohodnutými smlouvou s tím, že za podstatné náležitosti smlouvy, týkající se předmětu smlouvy, ceny a lhůt považují smluvní strany podmínky sjednané ve smlouvě. Z hlediska samotné realizace vestavby nových jednotek (část C. bod 2.2 této smlouvy) jsou pro stavebníka závazná tato pravidla pro jejich vymezení v projektové dokumentaci i pro jejich skutečnou realizaci uvedené v ust. části C bod 4.4 této smlouvy.

### C.

#### *Smlouva o výstavbě (dále jen „smlouva“)*

*uzavřena podle § 1170 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)*

### I.

#### *Prohlášení vlastníka jednotek*

1.1 Pozemek p. č. 1081 v katastrálním území Bubeneč, obec Praha, část obce Bubeneč (dále jen „**pozemek**“) je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a každý ze spoluvlastníků má na pozemku podíl o velikosti, jak je dále uvedeno:

Vlastník 1	549/15218	(podílové spoluvlast. Roznětinská Lucie a Roznětinský Ondřej každý ½ k celku)
Vlastník 2	1272/15218	(společné jmění manželů)
Vlastník 3	1426/15218	
Vlastník 4	1065/15218	
Vlastník 5	796/15218	
Vlastník 6	878/15218	
Vlastník 7	1073/15218	
Vlastník 8	783/15218	(podílové spoluvlast. Jana Weinhardová a Miroslava Weinhardová každá ½ k celku)
Vlastník 9	938/15218	
Vlastník 10	1073/15218	
Vlastník 11	734/15218	
Vlastník 12	866/15218	
Vlastník 13	3435/15218	
Stavebník	330/15218	

1.2 Na pozemku stojí bytový dům č. p. 693 (dále jen „**dům**“), který byl na základě prohlášení vlastníka ze dne 10.5.2004 rozdělený na jednotky a společné části domu, (dále jen „**prohlášení vlastníka**“). Vlastnické právo k jednotkám svědčí vlastníkům tak, jak je dále uvedeno:

Vlastník 1	jednotka 693/1	(podílové spoluvlast. Roznětinská Lucie a Roznětinský Ondřej každý ½ k celku)
Vlastník 2	jednotka 693/2	(společné jmění manželů)
Vlastník 3	jednotka 693/3	
Vlastník 4	jednotka 693/4	
Vlastník 5	jednotka 693/5	
Vlastník 6	jednotka 693/6	
Vlastník 7	jednotka 693/7	
Vlastník 8	jednotka 693/8	(podílové spoluvlast. Jana Weinhardová a Miroslava Weinhardová každá ½ k celku)
Vlastník 9	jednotka 693/9	
Vlastník 10	jednotka 693/10	
Vlastník 11	jednotka 693/11	
Vlastník 12	jednotka 693/12	
Stavebník	jednotka 693/13	
Vlastník 13	jednotka 693/301	
	jednotka 693/302	
	jednotka 693/303	

Vlastnické právo k domu je doloženo listem vlastnictví č. 3073 pro katastrální území a část obce Bubeneč, obec Praha.

1.3 Společné části nemovité věci (dále jen „**společné části**“) jsou podrobněji vymezeny v čl. VI této smlouvy. Popis stávajících jednotek v domě tvoří přílohu č. 1 Smlouvy. Stávající jednotky jsou v textu této smlouvy označovány jako „**jednotky**“.

- 1.4 *Vlastníci jednotek prohlašují, že se seznámili se stavební dokumentací, vypracovanou [redacted] jejíž vypracování zajistili stavebník podle ujednání Smlouvy o dílo SOD 1 - 2018 – Půdní vestavba a výtahová věž – Na Hutích 693/13 uzavřené dne [redacted] na straně objednatele stavebníkem a na straně zhotovitele [redacted] [redacted] dále jen „projektová dokumentace“) a dávají výslovný souhlas k tomu, aby stavebník vybudoval v půdním prostoru domu v 6 NP tři (3) mezonetové bytové jednotky bez navýšení hřebene střechy a bez zásahu do stávající stropní konstrukce bytů umístěných na podlaží pod místem výstavby.*
- 1.5 *Vlastníci jednotek prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít, že jim v uzavření této smlouvy nebrání žádný zákaz uložený soudem, správními orgány a že uzavřením této smlouvy neporušují žádný svůj smluvní závazek. Vlastníci jednotek dále prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy nejsou v úpadku, nemají žádné daňové nedoplatky vůči finančním orgánům České republiky, jež by mohly být důvodem pro zřízení zástavního práva k jednotkám a že nemají ani žádné dluhy, v souvislosti s nimiž by mohlo být vedeno exekuční řízení na jednotky anebo pro které by mohla být nařízena exekuce na jejich majetek prodejem jednotek či jinak ohroženo splnění účelu této smlouvy.*
- 1.6 *Vlastníci jednotek dále prohlašují, že jednotky nejsou zatíženy žádnými právními vadami a věcnými právy, která by bránila realizaci výstavby nových jednotek dle čl. IV. této smlouvy,*

## **II.**

### **Prohlášení stavebníka**

- 2.1. *Stavebník prohlašuje a dokládá, že jeho předmětem podnikání je mimo jiné provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Stavebník prohlašuje, že veškeré stavební práce bude provádět sám anebo prostřednictvím osob, které budou držiteli živnostenských oprávnění potřebných pro realizaci výstavby dle této smlouvy.*
- 2.2. *Stavebník prohlašuje, že má zájem v půdních prostorách (ve smyslu čl. III. odst. 3.1.) umístěných v 6. nadzemním podlaží domu, které jsou společnou částí nemovité věci, a dále v místě, kde se nyní nachází jím vlastněná jednotka č. 693/13, vystavět na svůj náklad formou půdní vestavby 3 nové mezonetové bytové jednotky (dále jako „nové jednotky“) a stát se jejich výlučným vlastníkem.*
- 2.3. *Stavebník prohlašuje, a sám si prověřil, že půdní prostory (ve smyslu čl. III. odst. 3.1.) nacházející se v 6. nadzemním podlaží domu, které jsou společnou částí domu, jsou z hlediska jeho záměru vhodné k vestavbě 3 nových jednotek blíže specifikovaných v čl. IV. odst. 4.1. Stavebník bere na vědomí, že mu vlastníci jednotek neposkytují žádné záruky za technický stav domu a zejména pak za technický stav prostor, v nichž se má výstavba nových jednotek realizovat.*
- 2.4. *Stavebník prohlašuje ve smyslu ust. § 980 až § 986 OZ, že se seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí ohledně domu, pozemku a jednotek, že proti nim nevznášá žádné námitky, a dále prohlašuje, že se seznámil i s faktickým stavem domu, zejména pak jeho společných prostor, jež budou výstavbou dle této smlouvy dotčeny, a nemá k nim výhrad.*

- 2.5. *Stavebník prohlašuje, že se seznámil s celým obsahem prohlášení vlastníka, je mu znám rozsah i obsah společných částí domu a jsou mu známa i pravidla správy domu a pozemku (včetně pravidel hospodaření a užívání společných částí domu).*
- 2.6. *Stavebník prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, že mu v uzavření této smlouvy nebrání žádný zákaz uložený soudem, správními orgány a že uzavřením této smlouvy neporušuje žádný svůj smluvní závazek. Dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není v úpadku a že nemá žádné dluhy, v souvislosti s nimiž by mohlo být vedeno exekuční řízení na jeho majetek anebo pro které by mohla být nařízena exekuce na jeho majetek či jinak ohroženo splnění účelu této smlouvy.*
- 2.7. *Stavebník prohlašuje a ujišťuje vlastníky jednotek, že je schopen řádně splnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Stavebník se zavazuje zajistit, aby realizace jeho závazku převzatého smlouvou byla vždy finančně a ekonomicky nezávislá na jeho dalších případných aktivitách.*
- 2.8. *Stavebník se zavazuje na svůj náklad provést před zahájením výstavby pasportizaci bytů v 5. nadzemním podlaží domu sloužící pro řešení případných škod vzniklých z jeho činnosti a vlastníci jednotek se zavazují to stavebníkovi umožnit.*

### **Článek III. Předmět a účel smlouvy**

- 3.1. *Předmětem a účelem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran při výstavbě (zřízení) 3 nových jednotek v prostorách umístěných v 6. nadzemním podlaží domu, a to konkrétně ve společných prostorách, které představují prostor mezi střešním pláštěm domu a vodorovnými a svislými konstrukcemi vymezujícími jednotky v domě, který není v prohlášení vlastníka samostatně označen (dále jen „**půdní prostory**“) a místě jednotky č. 693/13, a to formou půdní vestavby.*
- 3.2. *Součástí této smlouvy je též úplatný převod spoluvlastnického podílu na pozemku a na společných částech domu z vlastníků jednotek na stavebníka.*

### **Článek IV. Výstavba nových bytů a její podmínky**

- 4.1. *Vlastníci jednotek souhlasí a stavebník se zavazuje zřídit (vybudovat) 3 nové mezonetové bytové jednotky formou vestavby do stávajících půdních prostor umístěných v 6. nadzemním podlaží domu, a to takto:*

.... Popis jednotek č. 693/13, 693/14, 693/15...

(dále v textu jako „**nové jednotky**“)

- 4.2. *Smluvní strany si potvrzují, že Projektová dokumentace uvedená v článku I. odst. 1.4. je na základě jejich dohody závazným podkladem pro uzavření této smlouvy a bude výchozím podkladem pro řízení o vydání stavebního povolení k realizaci výstavby dle této smlouvy, a proto stavebník nesmí danou projektovou dokumentaci v zásadních parametrech změnit bez předchozího písemného souhlasu vlastníků jednotek vyjma případu, že se bude jednat o nepatrnou odchylku od určení jednotek nepřesahující 10% plochy při dodržení ujednání článku IV. odst. 4.4. Bude-li skutečná podlahová*



*plocha jednotek oproti projektové dokumentaci menší o více než 10%, nemá stavebník právo na jakoukoliv náhradu. Bude-li skutečná podlahová plocha oproti projektové dokumentaci o více než 10% větší, zvyšuje se úplata dle čl. 11.1 této smlouvy o částku 24.581,10 Kč za 1 m<sup>2</sup> takto zvětšené podlahové plochy jednotek č. 693/13, 693/14 a 693/15 oproti projektové dokumentaci.*

- 4.3. *Smluvní strany se dohodly, že vydání stavebního povolení na stavbu zajistí na své náklady stavebník prostřednictvím [REDAKCE] na základě uzavřené smlouvy o dílo. Výstavbu nových jednotek provede (realizuje) stavebník na svůj náklad a na své nebezpečí, a to svými silami. Vlastníkem nových jednotek bude stavebník, a to k okamžiku, kdy nové jednotky vzniknou ve smyslu § 1163 OZ, tj. budou v takovém stupni rozestavěnosti, že nové jednotky budou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a výplněmi stavebních otvorů. Nové jednotky je stavebník povinen vystavět v souladu s touto smlouvou, budoucí smlouvou o výstavbě a při dodržení platných obecně závazných předpisů, platných českých technických norem (ČSN) a v souladu s pravomocným stavebním povolením pro výstavbu nových jednotek.*
- 4.4. *Smluvní strany sjednávají, že stavebník je při realizaci stavebních a montážních prací povinen dodržet zejména tyto podmínky:*
- a) *výška hřebene střechy a sklon střechy ve směrech do přilehlých ulic zůstanou zachovány;*
  - b) *při napojení rozvodů nových jednotek na inženýrské sítě je stavebník povinen využít stávající napojovací body společných rozvodů, pokud takové řešení nebylo možné nebo pokud by bylo spojeno jen s neúměrnými obtížemi, pak je povinen realizovat prodloužení společných rozvodů ve společných prostorách (schodiště, společná chodba), nebo na vnější fasádě domu. Zasáhnout do prostor jednotek je stavebník oprávněn jen na základě výslovného souhlasu vlastníka konkrétní jednotky;*
  - c) *s výjimkou případů popsanych v písm. b) věta poslední shora, je stavebník povinen provádět výstavbu nových jednotek tak, aby nedošlo k žádnému přímému zásahu do jednotek v domě (vyjma jím vlastněné jednotky č. 693/13), a to včetně negativních projevů v podobě popraskání zdiva, odloučení obkladů, zatečení jakýkoliv kapalin;*
  - d) *výstavba nových jednotek bude provedena bez zásahu do stávající stropní konstrukce bytů, které se nacházejí pod novými jednotkami. Z technologického hlediska je třeba, aby statické zatížení spojené s výstavbou bylo rozneseno na nosné svislé stěny domu, tedy aby nedošlo k žádnému statickému namáhání stropních konstrukcí bytů v 5. nadzemním podlaží a to ani nepřímému, které by mohlo vést ke vzniku prasklin a deformaci stropní konstrukce (a to i staticky nevýznamných). Podlaha nových jednotek bude řešena za pomoci zesílení stávajících stropů novými ocelovými profily, na které bude provedena nová nosná konstrukce podlahy z ocelových trapézových plechů a železobetonová deska, se zachováním vzduchové mezery. Stavebník bere na vědomí, že současný stav stropů neumožňuje jejich statické zatížení bez zesílení. Stavebník se zavazuje před realizací lití betonové směsi umožnit vlastníkům kontrolu těsnosti skladby podkladních trapézových plechů;*
  - e) *nové výplně stavebních otvorů budou provedeny v stejném nebo obdobném způsobu provedení se stavebními otvory stávajícími;*

- f) přístavba domovního výtahu bude provedena tak, aby nebyly z provozu výtahu přenášeny vibrace a hluk do jednotek v domě;
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že výstavba nových jednotek se má za řádně provedenou i v případě, kdy odchylka od určení nových jednotek bude jen nepatrná a vlastník jednotek ji mohl rozumně očekávat. Je však nepřijatelné, aby odchylka spočívala ve zvýšení počtu nadzemních podlaží domu, a/nebo zvýšení počtu jednotek, a/nebo aby spočívala ve změně účelu užívání nových jednotek, tj. aby namísto bytových jednotek vznikly jednotky nebytové.
- 4.6. Výstavba nových jednotek se má za dokončenou okamžikem, kdy bude vydán kolaudační souhlas s užíváním těchto nových bytových jednotek.
- 4.7. Po kolaudaci nových jednotek se v domě budou nacházet jednotky popsané v příloze č. 1 této smlouvy a jednotky popsané v odstavci 4.1 Smlouvy, tj. tyto jednotky:
- ... popis všech jednotek po dokončení výstavby ... .

### **Článek V.**

#### **Související stavební práce a výstavba výtahu**

- 5.1. Vlastníci jednotek souhlasí, aby stavebník na svůj náklad a na svou odpovědnost provedl přístavbu bezšachetního osobního výtahu v domě, tj. vybudoval bezpečnostní zástěnu od nejbližších oken a zajistil montáž výtahové kabiny a zajistil kolaudaci (dále jen „přístavba“). Stavebník se zároveň zavazuje tuto přístavbu na svůj náklad a na svou odpovědnost provést. Přístavba bude spočívat v nezbytných stavebních úpravách a v instalaci kompletní technologie výtahu (pohon, elektronika, šachetní vodítka, kabina a šachetní dveře). Stavebník bere na vědomí, že výtah bude po jeho dokončení náležet do společných částí domu. Přístavba se má za dokončenou dnem, kdy bude vydán kolaudační souhlas s užíváním stavebních úprav šachty a montáže výtahu, výtah bude schopen bezpečného provozu z hlediska příslušných platných technických norem, a bude předán vlastníkem jednotek bez vad a nedodělků.
- 5.2. Stavebník je povinen dále na svůj náklad a na své nebezpečí provést stavební práce a opravy ve společných částech domu, které jsou specifikovány v příloze č. 2. Stavební práce a opravy ve společných částech domu se mají za dokončené dnem, kdy budou předány vlastníkem jednotek bez vad a nedodělků, a kdy bude vydán kolaudační souhlas s jejich užíváním, pokud je kolaudace z hlediska předpisů stavebního práva vyžadována, jinak dnem, kdy budou provedeny v rozsahu potřebném k tomu, aby sloužily svému účelu a splňovaly vlastnosti dohodnuté smluvními stranami dle této smlouvy.
- 5.3. Předmětem plnění jsou dále práce výše nespécifikované, které jsou však nezbytné k řádnému provedení stavebních prací popsaných v odst. 5.1 a 5.2 shora a o kterých vzhledem ke své kvalifikaci a zkušenostem zhotovitel měl nebo mohl vědět a bez kterých se nedají tyto stavební práce provést či dokončit příp. by jejich výsledek nebylo možné řádně užívat. Provedení těchto prací nezakládá žádný nárok stavebníka vůči vlastníkům.
- 5.4. Smluvní strany sjednávají závazný postup dokončení stavebních a montážních prací podle této smlouvy tak, že stavebník je povinen dokončit v tomto článku V. specifikované související stavební práce a přístavbu výtahu v domě, jak jsou popsány v příloze č. 2 této smlouvy. Řádné dokončení těchto stavebních a montážních prací je

podmínkou pro kolaudaci a užívání nových bytových jednotek. V důsledku nedodržení této povinnosti stavebníka nevzniká vlastníkům povinnost vzdání se práva zpětné koupě a zákazu zcizení k převáděnému podílu na společných částech nemovité věci, resp. na nových jednotkách.

- 5.5. Smluvní strany sjednávají oprávnění vlastníků uspořádat výběrové řízení na subdodávky stavebních a montážních prací ve vztahu k i) přístavbě výtahu v domě a ii) výměny oken. Vybraného subdodavatele jsou vlastníci povinni oznámit stavebníkovi nejméně ... .. týdny před předpokládaným zahájením příslušných prací dle stavebníkem vypracovaného harmonogramu. Stavebník je oprávněn k ceně díla dodávaného subdodavatelem vybraným vlastníky připočítat částku ve výši 5% této ceny, které budou zahrnuty do limitu uvedeného v odst. 11.2. této smlouvy k pokrytí nákladů na stavební koordinaci.
- 5.6. Stavebník souhlasí s tím, aby vlastníci v průběhu realizace stavebních a montážních prací podle této smlouvy stavebníkem provedli opravu vnější fasády domu. Tato oprava musí být realizována tak, aby nebránila v realizaci prací prováděných stavebníkem. V případě, že by v této souvislosti vznikly náklady k zajištění potřeby obou smluvních stran (např. náhrada za zábor veřejného prostranství, nájemné za lešení, stavební výtah apod.) ponese strany tyto náklady stejným dílem.

## Článek VI.

### Vymezení společných částí domu

- 6.1. Společnými částmi domu jsou ke dni uzavření této smlouvy podle prohlášení vlastníka uvedeného v odst. 1.1. zejména :
- základy včetně izolací
  - hlavní svíslé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce
  - střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), krovy
  - rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro jednotky
  - rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro jednotky) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky,
  - kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhl. Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích
  - rozvody domovní elektroinstalace až k elektroměru pro byty
  - slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace)
  - bleskosvod, komínová tělesa včetně příslušných částí
  - schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby
  - vchod
- 6.2. Po realizaci výstavby nových jednotek dle této smlouvy budou patřit do společných částí domu nadále společné části domu, které jsou uvedeny v odst. 6.1. vyjma půdních prostor, a dále společné části domu vzniklé v souvislosti s prováděním přístavby tj. zejména nový bezšachtový osobní výtah.
- 6.3. Společné části domu budou i po realizaci výstavby dle této smlouvy sloužit vlastníkům všech jednotek (včetně nových jednotek) společně a vlastníci všech

*jednotek (včetně nových jednotek) je budou oprávněni užívat, s výjimkou dále uvedenou.*

*6.3.1. Balkony, které jsou přímo přístupné z bytů, je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, ze které je na daný balkon přímý přístup, tj. vlastníci jednotek č.....*

*6.3.2. Terasu, která je přímo přístupná z bytu, je oprávněn užívat vždy výlučně jen vlastník té jednotky, ze které je na danou terasu, přímý přístup.*

*6.3.3. Sklepní kóje jsou oprávněni výlučně užívat jen vlastníci jednotek č. 693/...*

*6.3.4. Výtah budou oprávněni užívat vlastníci jednotek č. 693/2 až 693/12, 693/13, 693/14, 693/15, a pouze vlastníci jednotek 693/2 až 693/15 budou povinni se podílet na nákladech spojených se správou výtahu, tzn. na nákladech spojených s opravami a údržbou výtahu, jakož i na nákladech spojených s provozem výtahu.*

*6.4. Podíly na společných částech domu a pozemku jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.*

#### **Článek VII.**

#### **Určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku po realizaci výstavby**

*Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek a stavebníka na společných částech domu a pozemku po realizaci výstavby se pro jednotlivé jednotky v souladu s § 1161 odst. 2 OZ stanoví poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, a to následovně:*

<i>Jednotka 693/1</i>	<i>549/...</i>
<i>Jednotka 693/2</i>	<i>1272/...</i>
<i>Jednotka 693/3</i>	<i>1426/...</i>
<i>Jednotka 693/4</i>	<i>1065/...</i>
<i>Jednotka 693/5</i>	<i>796/...</i>
<i>Jednotka 693/6</i>	<i>878/...</i>
<i>Jednotka 693/7</i>	<i>1073/...</i>
<i>Jednotka 693/8</i>	<i>783/...</i>
<i>Jednotka 693/9</i>	<i>938/...</i>
<i>Jednotka 693/10</i>	<i>1073/...</i>
<i>Jednotka 693/11</i>	<i>734/...</i>
<i>Jednotka 693/12</i>	<i>866/...</i>
<i>Jednotka 693/13</i>	<i>...</i>
<i>Jednotka 693/301</i>	<i>880/...</i>
<i>Jednotka 693/302</i>	<i>1465/...</i>
<i>Jednotka 693/303</i>	<i>1090/...</i>
<i>Jednotka 693/14</i>	<i>...</i>
<i>Jednotka 693/15</i>	<i>...</i>

#### **Článek VIII.**

#### **Podmínky realizace výstavby Práva a povinnosti smluvní stran při realizaci výstavby**

### Povinnosti a závazky stavebníka

- 8.1. *Provést svým vlastním nákladem vyklizení půdního prostoru v domě tak, aby výstavba nových jednotek mohla být zahájena.*
- 8.2. *Do půdních prostor domu je stavebník povinen materiál dopravovat vnější částí domu stavebním výtahem, plošinou nebo jeřábem. Vnitřní schodiště domu je stavebník oprávněn užívat pouze k pohybu osob pracujících na stavbě, pro účely přístavby výtahu a prací ve společných prostorách a zcela výjimečně k dopravě i jiného materiálu do půdních prostor, to však pouze s předchozím souhlasem vlastníků jednotek, jejich zástupce.*
- 8.3. *Stavebník je povinen dbát na to, aby užívání jednotek a společných prostor domu bylo co nejméně stavební činností rušeno, nebylo podstatně omezováno poskytování služeb spojených s užíváním bytů a byla udržována čistota v domě. Ve dnech pracovního volna, pracovního klidu a v době od 18,00 hodin do 07,00 hodin nesmějí být v domě prováděny takové práce, které by rušily klid uživatelů bytů, resp. domu. Pouze v případě odvracení bezprostředně hrozící škody lze práce provádět v nutném rozsahu kdykoliv.*
- 8.4. *V průběhu výstavby je stavebník povinen v případě znečištění společných prostor domu zajistit úklid společných prostor domu. Stavebník je povinen svým vlastním nákladem likvidovat veškerou suť a jiné odpady vzniklé z činností prováděných podle této smlouvy a zakazuje se mu, aby suť a jiný odpad, jakož i stavební materiál odkládal ve společných prostorách domu, vyjma místa k tomu určeného, pokud takové místo bude stranami výslovně určeno. Do 10ti dnů po skončení veškerých stavebních prací potřebných pro realizaci výstavby dle této smlouvy je stavebník povinen zajistit generální úklid společných prostor domu a vyklizení zařízení staveniště.*
- 8.5. *Stavebník musí být po celou dobu realizace výstavby pojištěn pro případ odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám při provádění výstavby dle této smlouvy na pojistnou částku nejméně 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých) a v případě, že pověří třetí osobu, aby pro něj výstavbu dle této smlouvy realizovala, je povinen zajistit, aby tato jím pověřená osoba měla uzavřenu pojistnou smlouvu alespoň na výše uvedený pojistný limit a je také povinen předložit vlastníků jednotek předložit doklad o uzavřeném pojištění.*
- 8.6. *Stavebník zajistí, aby v běžné pracovní době byl v místě realizace výstavby přítomen odpovědný pracovník (stavbyvedoucí) nebo byl v uvedené době k zastizení telefonicky (kontakt na stavbyvedoucího bude ve stavebním deníku a na domovní vývěsce). Po dobu dlouhodobější nepřítomnosti stavbyvedoucího (např. dovolená, nemoc, apod.) bude ve stavebním deníku a na domovní vývěsce uveden kontakt na osobu jej zastupující, která bude dostupná v době uvedené v předchozí větě.*
- 8.7. *Stavebník je povinen zajistit, aby v době výměny střešní konstrukce byla odkrytá část střechy provizorně zakryta po celou dobu odkrytí tak, aby nedošlo k poškození domu či jednotek. Stavebník se zavazuje provést zakrytí střechy tak, aby bylo zabráněno zatečení vody z klimatických důvodů.*

- 8.8. *Za legalitu stavby dle této smlouvy odpovídá výhradně stavebník. Stavebník je proto povinen na své náklady a na své nebezpečí zajistit veškerá pro výstavbu potřebná vyjádření, posudky, povolení a souhlasy včetně stavebního povolení, jakož i veškeré revizní zprávy: elektro, plynu, hromosvodu a další doklady vyžadované obecně závaznými předpisy popřípadě stavebním úřadem.*
- 8.9. *Vlastníci jednotek umožní stavebníkovi napojení na páteřní rozvody vody, elektřiny a plynu. Stavebník před zahájením výstavby namontuje v domě na své náklady elektroměr pro stavbu a za účelem odběru vody pro stavbu zřídí samostatné odběrné místo, na kterém bude napojen podružný vodoměr. Náklady na služby spotřebované stavebníkem hradí stavebník v plném rozsahu přímo dodavateli těchto služeb.*
- 8.10. *Stavebník je povinen zajistit, aby po celou dobu realizace výstavby dle této smlouvy byl veden stavební deník v souladu se stavebním zákonem, do kterého budou zapisovány všechny okolnosti z hlediska výstavby důležité. Stavební deník musí být přístupný osobě, kterou si vlastníci jednotek určí jako svého zástupce pro řešení věcí technických (dále jen „dozor vlastníků“) kdykoliv v běžné pracovní době stavby. K zápisu do stavebního deníku, učiněnému jednou smluvní stranou, je druhá smluvní strana povinna se vyjádřit zpravidla do 5 pracovních dnů. Zápisy ve stavebním deníku se nepovažují za změnu této smlouvy. Kontrola dozoru vlastníků se týká stavebních činností, jimiž je zasahováno do společných částí domu a nevztahuje se na interiérové práce v nových jednotkách poté, co nové jednotky budou uzavřené obvodovými stěnami a vstupními dveřmi do jednotky, s výjimkou provedení kontroly v případě důvodného podezření, že stavba poškozuje, ohrožuje nebo mění společné části domu.*
- 8.11. *Stavebník je povinen provádět výstavbu sám v rozsahu svého předmětu podnikání anebo prostřednictvím osoby (zhotovitele), která má podnikatelské oprávnění pro provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Stavebník odpovídá za kvalitu prováděných prací jím vybraného zhotovitele, a bere na sebe povinnost zajistit, aby všechny stavební a jiné odborné práce dle této smlouvy byly provedeny v obvyklé jakosti, při dodržení českých platných technických norem (ČSN), bezpečnostních předpisů a obecně závazných předpisů. Pokud porušením uvedených norem či předpisů vznikne vlastníkově jednotek jakákoliv škoda, stavebník se zavazuje vzniklou škodu nahradit resp. odstranit i v případě, že byla způsobena jeho zhotovitelem.*
- 8.12. *Stavebník je povinen zajistit svým nákladem náklady na případné zábery veřejných prostranství.*
- 8.13. *Stavebník je povinen zajistit, aby po dokončení zásahů ve společných prostorách domu byly tyto prostory uvedeny do stavu, v němž se nacházely před zahájením prací, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.*
- 8.14. *Stavebník je oprávněn skladovat stavební materiál na dvoře a pro účely osobních věcí mu vlastníci jednotek umožní užívat jednu uzamykatelnou místnost, nacházející se v sklepě. Vlastníci jednotek nenese odpovědnost za takto uskladněný materiál a osobní věci stavebníka.*
- 8.15. *Stavebník se zavazuje, že jednou za čtrnáct dnů bude provádět kontrolní dny, a to od zahájení stavby do doby úplného dokončení všech prací podle této smlouvy, kterými*

bude zasahováno do společných prostor/konstrukcí domu a které zasáhnou společné části nemovité věci.

#### Povinnosti vlastníků jednotek

- 8.16. *Vlastníci jednotek jsou povinni protokolárně předat stavebníkovi společné prostory v domě, kde se má výstavba nových jednotek realizovat, a klíče od takových prostor a od domu, a to do 15ti pracovních dnů po podpisu této smlouvy. Výstavba dle této smlouvy nesmí být zahájena dříve, než bude vydáno stavební povolení na stavbu a toto stavební povolení nabude právní moci. Výstavba se považuje za zahájenou dnem, který bude uvedený ve stavebním deníku.*
- 8.17. *Vlastníci jednotek jsou povinni poskytnout stavebníkovi potřebnou součinnost spočívající v umožnění vstupu do domu a užívání společných prostor domu v nutném rozsahu, dále v umožnění instalace a užívání stavebního výtahu, umožnění napojení na stávající rozvody a sítě v domě, a případně další dle dohody. Dále jsou vlastníci jednotek povinni umožnit stavebníkovi vstup do dvora domu a skladování materiálu pro výstavbu dle této smlouvy ve dvoře domu bez nároku na úplatu.*
- 8.18. *Vlastníci jednotek jsou povinni poskytnout stavebníkovi potřebnou součinnost nutnou pro získání stavebního povolení pro výstavbu dle této smlouvy a ke kolaudaci nových jednotek, tedy zejména předat stavebníkovi písemná zmocnění pro jednání s příslušnými úřady v souvislosti se získáním stavebního povolení, předat stavebníkovi doklady potřebné k přípravě a provádění stavby a zdržet se jednání, v jehož důsledku by mohlo být ztíženo či zmařeno splnění této smlouvy (zejména nepodávat bezdůvodně opravné prostředky do rozhodnutí o vydání stavebního povolení, přebírat doručované zásilky, apod.). Vlastníci jednotek se dále zavazují poskytnout stavebníkovi součinnost nutnou pro zápis nových jednotek případně rozestavěných nových jednotek do katastru nemovitostí a případně i převodu podílu na společných částech domu a pozemku do katastru nemovitostí, pokud se skutečná podlahová plocha některé nové jednotky, po jejím dokončení bude lišit od podlahové plochy určené pro danou jednotku touto smlouvou.*
- 8.19. *Vlastníci jednotek jsou oprávněni přesvědčit se při kontrolních dnech o tom, zda při provádění stavebních prací dodržuje stavebník povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy, stavebního povolení či obecně závazných předpisů a žádat stavebníka o potřebná vysvětlení popřípadě o přijetí opatření k nápravě vzniklých nedostatků či o zjednání nápravy.*
- 8.20. *Vlastníci jednotek nejsou povinni se podílet na nákladech spojených se získáním podkladů pro stavební povolení a nákladů na vydání stavebního povolení, nákladů na zápis změn v katastru nemovitostí, nákladů na zábory veřejných prostranství a dalších nákladů, které souvisí s výstavbou nových jednotek.*

#### Kontrolní dny

- 8.21. *Za vlastníky jednotek se bude kontrolních dnů účastnit osoba pověřená vlastníky jednotek vykonávat technický dozor stavby či jiná písemně vlastníky jednotek k tomu pověřená osoba. Stavebníka je oprávněn zastoupit stavbyvedoucí nebo jiná písemně k tomu pověřená osoba.*

8.22. *Oznámení o konání kontrolního dne se provádí zápisem do stavebního deníku, přičemž zápis musí být proveden nejméně 5 pracovních dnů před navrhovaným termínem kontrolního dne a zasláním oznámení na e-mailovou adresu pověřené osoby. Zápisy z kontrolního dne zajišťuje stavebník, a to zápisem do stavebního deníku.*

#### Záruka za jakost

8.23 *Stavebník poskytuje vlastníkům jednotek záruku za jakost prací a dodávek prováděných v/na společných částech domu na základě této smlouvy, a to bez ohledu na to, zda byly provedeny stavebníkem či jím pověřenou osobou (zhotovitelem), a to takto:*

- a) *záruka u stavebních a montážních prací spojených s výměnou střešní konstrukce v délce 60 měsíců;*
- b) *záruka na technologickou část výtahu v délce poskytované výrobcem a dodavatelem výtahu, pokud stavebník vlastníky jednotek nejpozději při předání výtahu o této odlišné záruční době informuje a předá mu doklady o jejím stanovení;*
- c) *záruka v délce 36-ti měsíců u prací, materiálů a dodávek ostatních, vyjma případu, kdy dodavatel poskytuje lhůtu odlišnou. V takovém případě platí lhůta poskytnutá dodavatelem.*

8.24. *Záruční doba počne běžet dnem účinnosti kolaudačního souhlasu pro nové jednotky a stavební úpravy společných částí domu, příp. dne řádného dokončení stavebních úprav společných částí, pokud nebude probíhat jejich kolaudace. Nejdříve však dnem předání stavebních úprav provedených na společných částech domu vlastníkům bez vad a nedodělků.*

8.25. *Stavebník se zavazuje, v případě, že realizaci výstavby bude provádět prostřednictvím jiné osoby, sjednat v rámci smluvního závazku s touto jinou osobou pro vlastníky jednotek oprávnění uplatnit nároky z vad prací a dodávek prováděných v/na společných částech domu na základě této smlouvy, přímo u samotného zhotovitele, a to prostřednictvím správce domu (společenství vlastníků).*

### **Článek IX.**

#### **Škody a jejich odstranění**

9.1. *Pro posouzení případných nároků na náhradu škody, jež by mohly při realizaci výstavby na jednotkách anebo realizaci prací v domě vzniknout, se vlastník jednotek zavazuje umožnit stavebníkovi jednorázově vstup do těch bytů a těch společných prostor domu, které by mohly být výstavbou dotčeny, a to před započítím stavebních prací za účelem pasportizace. Stavebník je povinen s předstihem alespoň 5 pracovních dnů informovat vlastníka jednotek o plánované prohlídce bytů. Fotodokumentace daného bytu, a to v rozsahu nutném pro účely posouzení případných nároků na náhradu škody, může být stavebníkem pořízena jen se souhlasem nájemce daného bytu.*

9.2. *Dojde-li v příčinné souvislosti s prováděním prací dle této smlouvy ke škodě na některém bytě v domě, je stavebník povinen poškozený byt uvést na svůj náklad do předešlého stavu. Sjednává se, že vznik škody na bytu je vlastník jednotek povinen*



oznámit stavebníkovi bez zbytečného odkladu poté, co škodu zjistil, a to písemným oznámením, v němž škodu specifikuje (dále jen „oznámení“). Stavebník je povinen zahájit práce vedoucí k odstranění škody nejpozději do 15ti dnů od doručení oznámení (bude-li to technicky a technologicky možné), a je povinen postupovat tak, aby škoda byla zcela odstraněna ve sjednaném termínu, jinak do 30ti dnů od doručení oznámení. Stavebník je povinen informovat vlastníka jednotky a zároveň nájemce poškozeného bytu o potřebě vstupu do poškozeného bytu s předstihem alespoň 5 pracovních dnů.

- 9.3. V případě, že stavebník neuvede poškozený byt do předešlého stavu dle odst. 9.2., ačkoliv mu vlastník jednotky a nájemce poškozeného bytu poskytl nutnou součinnost, je vlastník jednotek oprávněn škodu v poškozeném bytě odstranit či zajistit její odstranění sám a požadovat od stavebníka náhradu všech nákladů, které na odstranění škody účelně a prokazatelně vynaložil, a to nákladů ve výši odpovídající cenám obvyklým.
- 9.4. Dojde-li v příčinné souvislosti s výstavbou dle této smlouvy ke škodě na společných částech domu, je stavebník povinen vzniklá poškození na svůj náklad odstranit. Ustanovení odst. 9.1. až k 9.3. se použijí obdobně.

### **Článek X. Termíny plnění**

- 10.1. Stavebník je povinen nejpozději do 2 (dvou) měsíců od uzavření této smlouvy podat u příslušného stavebního úřadu řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba dle této smlouvy (dále jen „stavební povolení“). V této souvislosti stavebník prohlašuje, že má zajištěny veškeré podstatné podklady, které jsou povinnou přílohou žádosti o vydání potřebného stavebního povolení, a nejsou mu známy žádné skutečnosti, pro které by nebylo možno ve sjednané lhůtě o vydání stavebního povolení žádat.
- 10.2. Stavebník je povinen nejpozději do 2 (dvou) měsíců ode dne právní moci stavebního povolení zahájit výstavbu, tj. veškeré stavební práce dle této smlouvy. Stavební a montážní práce budou stavebníkem prováděny v souladu s harmonogramem prací (dále jen „harmonogram“ nebo „HMG“), který je připojen coby příloha č. 5 této smlouvy.
- 10.3. Stavebník je povinen nové jednotky, prostorově uzavřít střechou a obvodovými stěnami, v souladu s projektovou dokumentací, do 8 (osmi) měsíců ode dne právní moci stavebního povolení.
- 10.4. Stavebník je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva k novým rozestavěným jednotkám a k převodu spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku dle této smlouvy neprodleně poté, co stavební povolení nabude právní moci a nové jednotky vzniknou jako rozestavěné, tj. budou alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že budou uzavřeny střešní konstrukcí a obvodovými stěnami. Vlastníci jsou povinni poskytnout stavebníkovi k dosažení zápisu v katastru součinnost.

- 10.5. *Stavebník je povinen dokončit stavbu výtahu a veškerých dalších stavebních úprav a oprav na společných částech domu do 12 (dvanácti) měsíců od právní moci stavebního povolení, a dále je povinen ve stejné lhůtě předat vlastníkům jednotek doklad prokazující, že výtah je způsobilý bezpečného provozu.*
- 10.6. *Stavebník je povinen výstavbu nových jednotek dokončit a podat u příslušného stavebního úřadu řádně doloženou žádost o vydání kolaudačního souhlasu pro užívání nových jednotek a výtahu do 14 (čtrnácti) měsíců od právní moci stavebního povolení.*
- 10.7. *V případě zásahu tzv. vyšší moci se v tomto článku sjednané termíny plnění prodlužují o dobu trvání vyšší moci za předpokladu, že strana, které událost spočívající ve vyšší moci brání v plnění povinností dle této smlouvy, informuje druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 pracovních dnů, o vzniku této skutečnosti. Za vyšší moc se považuje mimořádná nepředvídatelná a neodvratitelná překážka, vzniklá nezávisle na vůli smluvních účastníků (např. válka, mobilizace, povstání, živelná pohroma, přírodní katastrofa, apod.).*
- 10.8. *Práva a povinnosti smluvních stran ke třetím osobám plynou z jejich postavení. Vlastník jedná vůči třetím osobám ve všech věcech z titulu vlastnického práva k domu. Stavebník jedná vůči třetím osobám ve všech věcech z titulu stavebníka dle této smlouvy. Strany se zavazují poskytnout si maximální možnou součinnost k realizaci této smlouvy a v případě potřeby vystavit druhé straně bez zbytečného odkladu plnou moc.*

### **Článek XI.**

#### **Převod spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku Úplata za převod a její splatnost**

- 11.1. *Každý vlastník jednotky převádí (prodává) stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku (jeho část) tak, aby po dokončení stavby měl každý vlastník jednotky včetně stavebníka spoluvlastnický podíl, který je dále uvedený :*
- |                  |          |
|------------------|----------|
| Jednotka 693/1   | 549/...  |
| Jednotka 693/2   | 1272/... |
| Jednotka 693/3   | 1426/... |
| Jednotka 693/4   | 1065/... |
| Jednotka 693/5   | 796/...  |
| Jednotka 693/6   | 878/...  |
| Jednotka 693/7   | 1073/... |
| Jednotka 693/8   | 783/...  |
| Jednotka 693/9   | 938/...  |
| Jednotka 693/10  | 1073/... |
| Jednotka 693/11  | 734/...  |
| Jednotka 693/12  | 866/...  |
| Jednotka 693/13  | ...      |
| Jednotka 693/301 | 880/...  |
| Jednotka 693/302 | 1465/... |
| Jednotka 693/303 | 1090/... |
| Jednotka 693/14  | ...      |
| Jednotka 693/15  | ...      |

*Vlastník jednotky č. 693/1 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/2 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/3 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/4 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/5 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/6 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/7 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/8 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/9 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/10 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/11 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/12 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*  
*Vlastník jednotky č. 693/301, 693/302, 693/303 převádí stavebníkovi podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti .....*

*Stavebník převáděný podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti id. xxx/xxx, do svého vlastnictví přijímá (kupuje).*

*Celková úplata (cena) za převáděný podíl na společné části domu a pozemku o velikosti id. xxx/xxx se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 14.888,- Kč, slovy: čtrnáct tisíc osm set osmdesát osm korun českých, na účet společenství spravující dům č. ....*

- 11.2. *Vlastníci souhlasí, aby Stavebník na svůj náklad a na svou odpovědnost provedl stavební a montážní práce specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, odpovídající úhradě nákladů na správu Domu. Náklady na provedení stavebních a montážních prací specifikovaných v příloze č. 2 nejsou úhradou za převod nemovitých věcí podle této smlouvy a jsou závazkem Stavebníka jako budoucího vlastníka nových jednotek k úhradě nákladů na správu domu, spočívajících v činnostech, které jsou spojené s prováděním změn ve společných částech domu. Stavebník přijímá závazek financovat a provést tyto stavební a montážní práce až do výše částky 6.056.652,- Kč. Jednotlivé stavební a montážní práce, případně dodávky, budou oceněny podle ceníku ÚRS Praha nebo obdobného obecně uznávané cenové pomůcky, pokud není cena stanovena na základě výběrového řízení vlastníků ve smyslu odst. 5.5 této smlouvy.*

*Smluvní strany společně prohlašují, že cena za převáděný podíl na společné části domu a pozemku dle ust. odst. 11.1 a závazek stavebníků k provedení stavebních*

úprav a udrzovacích prací na domě představuje částku 6.071.540,- Kč, celková výše úhrady stavebníka ve prospěch ostatních vlastníků a nákladů na opravy domu představuje částku **24.581,10 Kč za 1 m2**, nabývané plochy půdních prostor o výměře 247 m2.

- 11.3. *V souladu se sjednaným závazkem stavebníka financovat a provést stavební a montážní práce na společných částech, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy, se stavebník zavazuje na základě projektové dokumentace vyhotovit dílčí výkazy prací pro jednotlivé stavební a montážní práce, které budou po jejich odsouhlasení (skladba výkonů a jejich rozsah) ze strany pověřených zástupců vlastníků jednotek oceněny ve smyslu ust. odst. 11.2. této smlouvy podle ceníku URS. Takto dohodnuté a oceněné práce budou následně provedeny stavebníkem v souladu s harmonogramem sestaveným stavebníkem ve smyslu ust. odst. 10.2. této smlouvy.*

*Vyplyne-li z připraveného dílčího výkazu, že kumulované náklady na stavební a montážní práce specifikované v příloze č. 2 **přesáhnou** celkové náklady ve výši 6.056.652,- Kč a to i v souvislosti s ustanovením odst. 5.5 této smlouvy, zavazují se stavebník spolu s pověřenými zástupci vlastníků jednotek aktuální výkaz prací upravit, případně mohou vlastníci náklady nad částku 6.056.652,- Kč stavebníkovi zaplatit. Za tímto účelem pověřují vlastníci pověřené zástupce vlastníků jednotek, aby do částky 300.000,- Kč doplatku rozhodli o doplatku za všechny ostatní vlastníky. Doplatek ceny nákladů provedenou vlastníci z dlouhodobé zálohy spravované společenstvím v domě.*

*Vyplyne-li z připraveného dílčího výkazu, že kumulované náklady na stavební a montážní práce specifikované v příloze č. 2 **nepřesáhnou** celkové náklady ve výši 6.056.652,- Kč a to i v souvislosti s ustanovením odst. 5.5 této smlouvy, zavazují se stavebník spolu s pověřenými zástupci vlastníků jednotek aktuální výkaz prací upravit, případně mohou vlastníci náklady do částky 6.056.652,- Kč nedočerpat. Pro takový případ se stavebník zavazuje uhradit ve formě mimořádného příspěvku na dlouhodobou zálohu pro správu domu, a to ve výši rozdílu mezi částkou 6.056.652,- Kč a součtem kumulovaných nákladů na stavební a montážní práce specifikované v příloze č. 2 již sjednaných.*

- 11.4. *Vlastnické právo k převáděnému podílu na společných částech domu a pozemku, jakož i k novým bytovým jednotkám, nabývá stavebník vkladem vlastnického práva k rozestavěným jednotkám do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Smluvní strany sjednaly, že stavebník není oprávněn podat návrh na vklad vlastnického práva k převáděnému podílu na společných částech domu a pozemku předtím, než nové jednotky dle této smlouvy vzniknou alespoň jako jednotky rozestavěné ve smyslu ust. § 1163 občanského zákoníku.*
- 11.5. *Smluvní strany spolu s ujednáním o převodu vlastnického práva sjednávají výhradu zpětné koupě nových jednotek, jako právo věčné, které bude vloženo do katastru nemovitostí spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k rozestavěným jednotkám podle čl. 10 odst. 4 této smlouvy. Vlastníci jsou oprávněni toto právo uplatnit písemnou výzvou, a to do vydání kolaudačního souhlasu na nové jednotky a stavební práce a dodávky prováděné podle čl. V této smlouvy v rozsahu stanoveném dle odst. 11.3. této smlouvy. Právo zpětné koupě zanikne vydáním kolaudačního souhlasu na nové jednotky a společným zápisem obou stran ve stavebním deníku o řádném dokončení a předání stavebních a montážních prací v rozsahu přílohy č. 2 této*

smlouvy. Stavebník je povinen vrátit převáděnou nemovitou věc (podíl na ni) vlastníkům proti vrácení ceny, kterou smluvní strany sjednávají ve výši 1/2 hodnoty investic realizovaných stavebníkem dle ust. čl. IV a V této smlouvy do okamžiku uplatnění práva na zpětnou koupi, a to do 7 dnů po doručení písemné žádosti stavebníkovi. Smluvní strany dále sjednávají, že stavebníkovi nenáleží náhrada jiných nákladů, které při správě věci na věc vynaložil, jakožto náklady k jejímu zlepšení či mimořádné náklady pro její zachování. Vlastníci jsou oprávněni uplatnit právo na zpětnou koupi jen v případě, že by se stavebník dostal do prodlení s termíny plnění uvedenými v čl. X této smlouvy delšími než 6 měsíců nebo pokud by bylo se stavebníkem zahájeno insolvenční řízení a bylo v něm pokračováno.

- 11.6. Smluvní strany spolu s ujednáním o převodu vlastnického práva k rozestavěným jednotkám sjednávají zákaz zcizení nebo jakéhokoliv zatížení nových jednotek, jako právo věcné, které bude vloženo do katastru nemovitostí. Tento zákaz je sjednán do vydání kolaudačního souhlasu na nové jednotky a do doby řádného dokončení a předání stavebních prací a dodávek prováděných podle ujednání této smlouvy.
- 11.7. Smluvní strany sjednávají povinnost pro vlastníky vydat nejpozději do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu na nové jednotky a stavební práce a dodávky prováděné podle čl. V této smlouvy v rozsahu stanoveným dle odst. 11.3. této smlouvy, a jejich předávání vlastníkům bez vad a nedodělků, potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě založené dle ust. odst. 11.5. této smlouvy a o zániku zákazu zcizení nebo jakéhokoliv zatížení nových jednotek založeného ust. odst. 11.6. této smlouvy, a to ve znění shodném s přílohou č.6, do které bude doplněno pouze datum vydání potvrzení a podpisy vlastníků (v aktuálním složení). V případě vlastníka 13 smluvní strany sjednávají, že tento je povinen v tomto termínu předložit příslušnému orgánu obce návrh na schválení potvrzení poté, kdy stavebník naplní svoji shora uvedenou povinnost. Pokud by orgán obce nestihl ve lhůtě stanovené pro uzavření smlouvy o výstavbě takový návrh projednat, nebudou smluvní strany takto vzniklé prodlení považovat za porušení smlouvy.
- 11.8. V souladu se zákonným opatřením senátu č. 304/2013 Sb., o dani z nabytí nemovité věci uhradí daň z nabytí nemovitých věcí stavebník.

## **Článek XII.**

### **Pravidla správy domu a pozemku, pravidla hospodaření**

- 12.1 Smluvní strany v souvislosti s uzavřením této smlouvy nemění pravidla správy domu a pozemku, jakož i pravidla hospodaření, stavebník akceptuje pravidla dosud platná vyplývající ze stanov společenství spravujícího dům.
- 12.2 Smluvní strany shodně prohlašují, že se vznikem vlastnického práva k novým jednotkám dle této smlouvy nepřecházejí na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich žádná věcná práva či závady.

## **Článek XIII.**

### **Přejímací řízení**

- 13.1. Smluvní strany tímto specifikují dílčí stavební práce, k jejichž provedení se stavebník zavázal a to takto:

- I. Rekonstrukce střešního pláště
- II. Výměna hromosvodu, oprava komínů a lávek
- III. Nový výstup na střechu
- IV. Přístavba výtahu
- V. Výměna oken
- VI. Rekonstrukce společných prostor

13.2. Dílčí stavební práce uvedené v předchozím odstavci pod bodem I. až VI. se pro účely tohoto článku dále označují jen jako „části výstavby“.

13.3. Smluvní strany tímto sjednávají následující podmínky, za nichž budou předávány části výstavby po jejich dokončení (dále jen „**přejímací řízení**“):

13.3.1. Pověřený zástupce vlastníků jednotek je povinen dostavit se k výzvě stavebníka k přejímacímu řízení, jež musí být avizováno ve stavebním deníku alespoň 5 pracovních dnů předem, k sepisu přejímacího protokolu. Výzva k sepisu přejímacího protokolu musí být ve stejné lhůtě odeslána pověřenému zástupci vlastníků jednotek na jeho emailovou adresu. Pověřený zástupce vlastníků jednotek není oprávněn odmítnout potvrdit dokončení příslušné části výstavby, pokud stavební práce resp. jejich výsledek vykazuje jen ojedinělé anebo drobné vady popř. nedodělky, které jednotlivě a ani ve svém souhrnu nebrání funkčnímu užívání části výstavby nebo funkčnímu užívání společných částí domu. Pověřený zástupce vlastníků jednotek je však oprávněn odmítnout převzít příslušné části výstavby, jestliže části výstavby vykazují takové nedodělky a vady, jejichž odstraňováním a dokončováním by byli omezováni nájemci či uživatelé bytů v domě. Tyto vady popř. nedodělky je povinen pověřený zástupce vlastníků jednotek (popřípadě osoba vykonávající z jeho pověření kontrolu stavby) dostatečně specifikovat zápisem ve stavebním deníku.

13.3.2. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že se pověřený zástupce vlastníků jednotek k výzvě stavebníka, jež byla včas zapsána do stavebního deníku i odeslána na emailovou adresu, nedostaví k sepisu předávacího protokolu či se odmítne dostavit či odmítne objektivně bezdůvodně potvrdit dokončení příslušné části výstavby a to ačkoliv byla tato část výstavby dokončena, provede o tom stavebník záznam do stavebního deníku a odsouhlasení dokončení dané části výstavby potvrdí ve stavebním deníku osoba vykonávající pro vlastníky jednotek technický dozor stavby, bude příslušná část výstavby považována za řádně dokončenou, pokud se neprokáže opak.

#### **Článek XIV.**

##### **Smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy**

14.1. Pokud stavebník nedoručí řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu ani do 3 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je stavebník povinen zaplatit vlastníků jednotek společně a to na účet společenství vlastníků smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč a zároveň je vlastník jednotek oprávněn od této smlouvy odstoupit.

14.2. Pokud se stavebníkovi z důvodů, které zavínil, či za které stavebník odpovídá, nepodaří zajistit do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy vydání stavebního povolení na výstavbu dle této smlouvy, jsou vlastníci jednotek oprávněni od této smlouvy odstoupit a požadovat od stavebníka zaplacení smluvní pokuty ve výši

200.000,- Kč, nikoliv však náhradu škody. Prokáže-li však stavebník, že včas podal řádně doloženou žádost o vydání stavebního povolení, ve stavebním řízení řádně pokračoval a prodlení s vydáním stavebního povolení vzniklo v důsledku nečinnosti či prodlení orgánu státní správy ve stavebním řízení, má se za to, že stavební povolení nebylo vydáno z důvodů, které stavebník nezavinil a za něž není odpovědný.

- 14.3. Pokud se stavebníkovi z důvodů, za které odpovídají všichni vlastníci jednotek či někteří z nich, nepodaří zajistit do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy vydání stavebního povolení na výstavbu dle této smlouvy, jsou tito vlastníci jednotek povinni společně zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, nikoliv však náhradu škody. Nedojde-li k odstranění tohoto závadného stavu ani do 2 měsíců od doručení písemné výzvy ke zjednání nápravy zástupci vlastníků jednotek stavebníkem, je stavebník oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat od vlastníků jednotek i náhradu škody.
- 14.4. Pokud všichni vlastníci jednotek či někteří z nich neumožní stavebníkovi zahájit výstavbu dle této smlouvy, přestože stavební povolení vydané v souladu s touto smlouvou nabylo právní moci, jsou tito vlastníci jednotek povinni společně uhradit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, nikoliv však náhradu škody. Nedojde-li ke splnění této povinnosti ani do 2 měsíců od právní moci stavebního povolení, je stavebník oprávněn od této smlouvy odstoupit a vedle smluvní pokuty požadovat od těchto vlastníků jednotek i náhradu škody.
- 14.5. Nezahájí-li stavebník výstavbu dle této smlouvy ani do 2 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, je povinen zaplatit vlastníkům jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, nikoliv však náhradu škody. Nezahájí-li stavebník výstavbu ani do 4 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení, jsou vlastníci jednotek oprávněni od této smlouvy odstoupit a vedle smluvní pokuty požadovat od stavebníka i náhradu škody. Zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.
- 14.6. Nedokončí-li stavebník výstavbu (tj. všechny stavební a montážní práce dle této smlouvy) do 10 měsíců od vydání stavebního povolení je povinen zaplatit vlastníkům jednotek smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení, nikoliv však náhradu škody. Pokud však bude stavebník v prodlení s dokončením výstavby (tj. všechny stavební a montážní práce dle této smlouvy) po dobu delší než 4 měsíců, jsou vlastníci jednotek oprávněni od této smlouvy odstoupit a vedle smluvní pokuty požadovat od stavebníka i náhradu škody, přesahující celkové smluvní pokuty.
- 14.8. V případě, že stavebník nesplní povinnost k náhradě (odstranění) škody způsobené při provádění výstavby, je povinen zaplatit vlastníkům jednotek smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé porušení povinnosti k odstranění škody. Naplnění povinnosti k úhradě smluvní pokuty nezbujuje stavebníka povinnosti odstranit jím způsobenou škodu.
- 14.9. Smluvní pokuta je vždy splatná na účty smluvních stran, které si strany písemně sdělí ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do 10ti dnů po té, co bude povinná smluvní stran k její úhradě písemně vyzvána.
- 14.10. Od této smlouvy lze odstoupit z důvodů uvedených v zákoně a v této smlouvě sjednaných. Před odstoupením od této smlouvy je smluvní strana, která chce od smlouvy odstoupit, povinna druhou smluvní stranu na úmysl odstoupit od smlouvy předem upozornit. V případě odstoupení od smlouvy se závazek založený touto smlouvou od počátku ruší, pokud nedošlo k zápisu vlastnického práva k novým

*jednotkám do katastru nemovitostí nebo k rozestavěným novým jednotkám do katastru nemovitostí, a zanikají v rozsahu účinků odstoupení práva a povinnosti smluvních stran, v opačném případě se ruší do budoucna a smluvní strany jsou povinny provést vzájemné vypořádání. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká práva na zaplacení smluvních pokut a/nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy.*

- 14.11. *Pokud bude tato smlouva zrušena v důsledku odstoupení, jsou smluvní strany povinny si vrátit vše, co podle této smlouvy plnily, a to do 2 měsíců ode dne, kdy byla tato smlouva odstoupením od ní zrušena. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se neuplatní ustanovení této smlouvy o smluvních pokutách a náhradách škody v případě událostí tzv. vyšší moci, kterou se pro účely této smlouvy vedle událostí jako jsou válečné konflikty, teroristické útoky, přírodní katastrofy, živelní pohromy, výluky, stávky, apod. rozumí také marné uplynutí lhůt z důvodu úmrtí některého z vlastníků jednotky a probíhající dědické řízení, z důvodu nečinnosti orgánu státní správy a samosprávy, orgánů památkové péče, apod.*
- 14.12. *Stavebník je povinen složit vlastníkům jistotu ve výši 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) (dále jen „kauce“), a to do 1 (jednoho) měsíce od právní moci stavebního povolení, nejpozději do zahájení stavebních prací na úschovni účet zřízený pro tento případ na základě smlouvy o advokátní úschově uzavřené mezi účastníky této smlouvy a advokátem zvoleným vlastníky jednotek, a to po dobu než bude výstavba dle této smlouvy zcela dokončena. Bez splnění této povinnosti jsou vlastníci oprávněni domáhat se přerušeni nebo nezahájení stavebních prací stavebníkem. Vlastníci jsou oprávněni použít kauci k uspokojení jakýchkoli splatných pohledávek za stavebníkem vzniklých na základě této smlouvy či v souvislosti s ní. Použijí-li vlastníci kauci podle předchozího odstavce, je stavebník povinen doplnit kauci do sjednané výše, a to do pěti (5) dnů ode dne doručení výzvy vlastníků či pověřených zástupců vlastníků jednotek.*

## **XV.**

### **Přechod a převod práv a povinností ze smlouvy Zákaz zcizení**

- 15.1. *Práva a povinnosti z této smlouvy přechází na právní nástupce smluvních stran. V případě stavebníka se ale nejedná o právní nástupnictví, které by bylo spojeno s převodem vlastnického práva k jednotce v domě*

## **Článek XVI.**

### **Návrh na vklad**

- 16.1. *Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva, práva zpětné koupě k novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek na základě této smlouvy do katastru nemovitostí doručí Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, stavebník.*
- 16.2. *Stavebník je povinen uhradit správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva, práva zpětné koupě k novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek do katastru nemovitostí dle této smlouvy.*
- 16.3 *V případě, že v řízení o povolení vkladu vlastnického práva, práva zpětné koupě k*



*novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek do katastru nemovitostí na základě této smlouvy vyjde najevo, že jsou v návrhu na vklad vlastnického práva odstranitelné nedostatky, zavazují se smluvní strany jednat tak, aby zjištěné nedostatky byly neprodleně odstraněny a zápis vkladu práva mohl být do katastru nemovitostí proveden. Bude-li v uvedeném řízení zjištěno, že v návrhu jsou nedostatky neodstranitelné, bude návrh vzat zpět a po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva, práva zpětné koupě nových jednotek a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek podají smluvní strany nový návrh na vklad vlastnického práva, práva zpětné koupě nových jednotek a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek dle této smlouvy. Dojde-li v řízení o povolení vkladu vlastnického práva, práva zpětné koupě k novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek do katastru nemovitostí na základě této smlouvy katastrální úřad k závěru, že nelze návrhu na vklad vyhovět z důvodu nedostatků této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít neprodleně novou smlouvu o výstavbě a jednat tak, aby byl naplněn účel této smlouvy, tedy aby byl spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku převeden do vlastnictví stavebníka a došlo ke zřízení práva zpětné koupě k novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek za sjednaných podmínek.*

- 16.4. *Dojde-li v řízení o povolení vkladu vlastnického práva, práva zpětné koupě k novým jednotkám a zákazu zcizení a zatížení nových jednotek do katastru nemovitostí na základě této smlouvy katastrální úřad k závěru, že nelze návrhu na vklad vyhovět z důvodu nedostatků této smlouvy a nedojde-li k uzavření nové smlouvy o výstavbě, zavazují se smluvní strany jednat tak, aby byl naplněn účel této smlouvy a nejpozději do 30 dnů od právní moci kolaudace jednotek se stavebník stal vlastníkem nových jednotek. K dosažení tohoto cíle si smluvní strany zavazují poskytnout součinnost.*

## **Článek XVII.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 17.1. *Tato smlouva je vyhotovena v 18 (osmnácti) stejnopisech, z nichž 2 (dva) stejnopisy jsou určeny pro stavebníka, 1 (jeden) stejnopis pro katastrální úřad jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, po 1 (jednom) stejnopise pro každého vlastníka jednotky (spoluvlastníci jednotky jsou považováni za jednoho vlastníka jednotky)*
- 17.2. *Sjednává se, že smluvní strany nejsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět.*
- 17.3. *Smluvní strany se vzdávají práva požadovat zrušení této smlouvy podle §1793 OZ a prohlašují, že jim je dobře známa povaha a rozsah plnění plynoucích z této smlouvy a že tato plnění s ohledem na jejich povahu a rozsah plnění nejsou vůči sobě v hrubém nepochopení.*
- 17.4. *Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu §1765 odst. 2 OZ a vylučují uplatnění ustanovení §1765 odst. 1 a §1766 OZ na své smluvní vztahy založené touto smlouvou.*
- 17.5. *Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou*

*výsledkem jejich jednání a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.*

- 17.6. *Výzvy k úhradě smluvní pokuty či náhradě škody a žádosti o souhlasy s převodem (postoupením) práv a povinností z této smlouvy musí být činěny písemně, a to v podobě listinné či elektronické, a musí být řádně podepsány. Jsou-li výzvy činěny elektronicky, musí být doručeny do datové schránky druhé smluvní strany anebo musí být odeslány na elektronickou adresu uvedenou v záhlaví a musí být podepsány zaručeným elektronickým podpisem. Listiny doručované poštovní zásilkou budou doručovány na adresy sídla smluvních stran.*
- 17.7. *Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.*
- 17.8. *Spoluvlastnické právo novým jednotkám nabývá stavebník dnem rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha s účinností k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy katastrálnímu úřadu.*
- 17.9. *Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:*
- Příloha č. 1. Popis stávajících jednotek v domě*
  - Příloha č. 2. Stavební a montážní práce (připojena i ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě)*
  - Příloha č. 3. Souhlasy osob oprávněných z věcných břemen s uzavřením této smlouvy*
  - Příloha č. 4. Schémata všech podlaží domu se zákresem polohy jednotek a společných částí domu v jednotlivých podlažích, a to ve stavu po dokončení výstavby nových jednotek*
  - Příloha č. 5. Harmonogram stavebních a montážních prací*
  - Příloha č. 6. Potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a zániku zákazu zcizení a jakéhokoliv zatížení nových jednotek*
- Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.*
- 17.10. *Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné či zdánlivé, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného či zdánlivého ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.*
- 17.11. *Smluvní strany přečetly text této smlouvy a prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a na důkaz toho zástupci oprávnění smluvní strany zavazovat smlouvu opatřují svými vlastnoručními podpisy, čímž tuto smlouvu uzavírají. Podpisy účastníků*

#### D. Ostatní ujednání

1. Vlastníci jednotek jsou povinni poskytnout stavebníkovi a [REDACTED] [REDACTED] potřebnou součinnost spočívající v umožnění vstupu do domu a do půdních prostor za účelem realizace přípravných prací pro výstavbu, zejména za účelem provedení stavebně technického průzkumu (zaměření objektu, statika, sondy) a zpracování projektové dokumentace. Stavebník a vlastníci se dohodli na tom, že projektová dokumentace vestavby a inženýrská činnost bude zhotovena podle smlouvy s [REDACTED] tak, aby vyhověla předpisům stavebního práva, úřadu památkové péče a projektová dokumentace umožnila stavebníkovi vybudovat v prostoru půdy domu o výměře 247 m<sup>2</sup> a v jednotce č. 693/13 tři mezonetové byty formou vestavby. Stavebník se zavazuje svým vlastním nákladem provést stavebně technický průzkum, zajistit potřebné průzkumy, posudky, stanoviska dotčených orgánů a osob potřebných pro stavební povolení a zajištění vypracování projektové dokumentace a uhradit odměnu za inženýrskou činnost [REDACTED] [REDACTED] podle uzavřené smlouvy.

2. Stavebník se zavazuje provést výstavbu v půdním prostoru na základě projektové dokumentace, v souladu s vydaným stavebním povolením, případně územním rozhodnutím, v souladu se stanovisky veřejnoprávních orgánů a všechny stavební profese se zavazuje zajistit subjekty, které jsou držiteli živnostenských oprávnění potřebných pro realizaci výstavby dle této smlouvy.

3. Práva a povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran a právní nástupce právních nástupců. Zabezpečit řádně takový přechod je právní povinností toho kterého účastníka. V případě stavebníka se ale nejedná o právní nástupnictví, které by bylo spojeno s převodem vlastnického práva k jednotce v domě.

4. Kterákoliv smluvní strana má právo od smlouvy odstoupit pro případ, že druhá smluvní strana nezajistí právní podmínky uzavření smlouvy o výstavbě sjednané smlouvou v termínu předpokládaného touto smlouvou a druhá smluvní strana nepřistoupí k uzavření smlouvy o výstavbě ani do 2 měsíců poté, kdy bude vyzvána k uzavření smlouvy o výstavbě v náhradním termínu.

5. Pro případ, že se stavebník poruší svoji povinnost předložit řádně zpracovanou projektovou dokumentaci v souladu s touto smlouvou vlastníkům jednotek v termínu uvedeném v čl. B odst. 4 smlouvy, nebo poruší-li svoji povinnost uzavřít smlouvu o výstavbě v termínu uvedeném v čl. B odst. 4 smlouvy, je povinen zaplatit vlastníkům jednotek smluvní pokutu nejvýše v částce 200.000,-Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníků jednotek na náhradu škody.

6. Pro případ, že některý z vlastníků jednotek, či více vlastníků jednotek, poruší svoji povinnost uzavřít se stavebníkem smlouvu o výstavbě v termínu uvedeném v čl. B odst. 4 smlouvy, přestože projektová dokumentace předložená stavebníkem byla všemi vlastníky schválena, jsou tito vlastníci jednotek povinni společně zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu nejvýše v částce 200.000,-Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo stavebníka na náhradu škody.

7. Stavebník se zavazuje zajistit, aby realizace jeho závazku převzatého smlouvou byla vždy finančně a ekonomicky nezávislá na jeho dalších případných aktivitách.

8. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně je doručit druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabráni

(např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení třetí pracovní den od odeslání listiny.

9. Je povinností smluvních stran neprodleně oznámit změnu adresy pro doručování druhé smluvní straně, jinak platí doručování dle adresy v záhlaví této smlouvy, která je adresou ve smyslu ustanovení § 80 odst. 1 OZ. Účastníci souhlasí s tím, aby jim byla v případě naléhavé potřeby náhradně zasílána korespondence na e-mailové adresy uvedené v záhlaví smlouvy.

10. Vlastníci jednotek jsou povinni určit své zástupce (v textu smlouvy jako „**pověření zástupci vlastníků jednotek**“) a označí ho stavebníkovi do 5 dnů od podpisu této smlouvy. Pověřený zástupce vlastníků jednotek je oprávněný jednat se stavebníkem ve všech věcech, které se týkají výstavby nových jednotek a dohodnutých investic, vyjma uzavření smlouvy o výstavbě a konečného schválení projektové dokumentace.

11. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se neuplatní ustanovení této smlouvy o odstoupení od smlouvy, smluvních pokutách a náhradách škody v případě událostí tzv. vyšší moci, kterou se pro účely této smlouvy vedle událostí jako jsou válečné konflikty, teroristické útoky, přírodní katastrofy, živelní pohromy, výluky, stávky, apod. rozumí také marné uplynutí lhůt z důvodu úmrtí některého z vlastníků jednotky a probíhající dědické řízení, z důvodu na straně Hlavního města Prahy, resp. Městské části Praha 6 jako vlastníka jednotky v domě, z důvodu nečinnosti orgánu státní správy a samosprávy, orgánů památkové péče, zamítavého stanoviska dopravního odboru MČ Praha 6, bude-li stavebník v řízení o vyřešení dopravy v klidu pokračovat, apod.

12. Stavebník prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je mimo jiné provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Stavebník prohlašuje, že veškeré stavební práce bude provádět sám anebo prostřednictvím osob, které budou držiteli živnostenských oprávnění potřebných pro realizaci výstavby dle této smlouvy.

13. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí ohledně domu, pozemku a jednotek, že proti nim nevznášá žádné námítky, a dále prohlašuje, že se seznámil i s faktickým stavem domu, zejména pak jeho společných prostor, jež budou výstavbou dle budoucí smlouvy o výstavbě dotčeny, a nemá k nim výhrad.

14. Vlastníci jednotek prohlašují, že na žádné z jednotek nevázne žádné zástavní právo či věcné břemeno, které by bránilo budoucímu uzavření smlouvy o výstavbě. Vlastníci jednotek se zavazují, že v době od uzavření této smlouvy do uzavření smlouvy o výstavbě neučiní žádné právní jednání, kterým by zmařili uzavření budoucí smlouvy o výstavbě. V případě, že by vlastníci jednotek v době od uzavření této smlouvy do uzavření smlouvy o výstavbě k jednotkám ve svém vlastnictví zřídili jakékoliv věcné právo, jsou povinni oprávněného z těchto věcných práv informovat o uzavření této smlouvy a zajistit jeho souhlas s uzavřením smlouvy o výstavbě.

15. Stavebník prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, že mu v uzavření této smlouvy nebrání žádný zákaz uložený soudem, správními orgány a že uzavřením této smlouvy neporušuje žádný svůj smluvní závazek. Dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není v úpadku a že nemá žádné dluhy, v souvislosti s nimiž by mohlo být vedeno exekuční řízení na jeho majetek anebo pro které by mohla být nařízena exekuce na jeho majetek či jinak ohroženo splnění účelu této smlouvy.

## E.

### Závěrečná ustanovení

1. Smlouva včetně jejích příloh je vyhotovena ve čtrnácti vyhotoveních s platností originálu, z nichž stavebník a každý vlastník obdrží po jejím podpisu jedno vyhotovení.
2. Smlouva je platná a účinná ode dne podpisu všemi účastníky.
3. Změny nebo dodatky smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi účastníky. Smluvní strany dále sjednávají, že smlouvu nelze měnit elektronickou formou ani jakýmkoliv jiným způsobem než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace vedená v souvislosti se smlouvou ústně či elektronicky není návrhem či nabídkou na změnu smlouvy nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran. V této souvislosti se tedy strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině.
4. Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran z ní vyplývající příslušnými ustanoveními OZ a právních předpisů souvisejících.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v omylu. Smlouva byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku, což obě strany potvrzují. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem smlouvy připojují vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1/ Stavební a montážní práce

Ondřej Roznětinský  
Praha dne .....

Městská část Praha 6  
Praha dne .....

Ing. Vlastimil Duffek  
Praha dne .....

MUDr. Irena Duffková  
Praha dne .....

Mgr. Lorna Vančurová  
Praha dne .....

Ing. Olga Doležalová  
Praha dne .....

Ing. arch. Yveta Johansenová  
Praha dne .....

Ing. Ladislav Konečný  
Praha dne .....

Ing. Markéta Jakoubková  
Praha dne .....

Jana Weinhardová  
Praha dne .....

Miroslava Weinhardová  
Praha dne .....

Lenka Chmelařová  
Praha dne .....

Jan Kubeš  
Praha dne .....

Ing. arch. Vladimír Kosík  
Praha dne .....

Ing. Martina Štorcová  
Praha dne .....

Lucie Roznětínská  
Praha dne .....

a  
Marek development s.r.o.  
Praha dne .....

## Příloha č. 1 SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O VÝSTAVBĚ

- I. Kompletní rekonstrukce střešního pláště (100% výměna celého krovu směrem do dvora, celý krov nové latě a kontra latě, krokve, vaznice, nátěr proti plísním a dřevním škůdcům (smrkové dřevo), části krovu budou ocelové pro vynesení prvků v rámci dispozic půdní vestavby. Návrh Ocelové konstrukce bude součástí PD a bude na ni vypracován statický posudek. Difuzní fólie Guta foll, nové klempířské prvky v provedení TiZn, nové hydroizolace ARDEX, taška pálená Bobrovka.
  - II. Výměna hromosvodů za použití vodiče AlMgSi, vč. revizní zprávy. Oprava komínových těles při zachování jejich funkce. Doplnění zdiva, nová omítka. Oprava kominických lávek, požití systémových nášlapů Tondach. Provedení revizí.
  - III. Vybudování nového uzamykatelného střešního výlezu z prostoru poslední mezipodesty. Ve střešní části Velux, půdní výlez z poslední podesty JAP protipožární.
  - IV. Vybudování nového bezšachtového osobního výtahu. Výtah bude přistaven v prostoru stávajících mezipodest domu, s výstupem ve všech mezipatrech. Konečná varianta bude výsledkem jednání se zástupci společnosti, dodavatelem výtahu a ústavem památkové péče Hl. m. Prahy. Výtah bude přistaven tak, aby bylo zajištěno přirozené osvětlení schodišťového prostoru. Tento postup lze vysvětlit na místě. Cena zahrnuje i stavební úpravy.
  - V. Malby a nátěry společných prostor (linkrusty, soklíky, zábradlí, ostatní prostory). Před malováním budou opraveny veškeré poškozené a nesoudržné omítky.
  - VI. 

---

Výměna stávajících špaletových oken. Přičemž v uliční fasádě budou osazena nová špaletová okna a balkonové dveře vč. příslušenství, v dvorní fasádě budou nahrazena Eurookny s rustikálním profilem, nebo špaletovými okny. U všech oken a dveří s příslušenstvím bude zachováno stávající členění. Rozpočtová cena je výsledkem požadavků společnosti a zaměření pozic dodavatelskou firmou. K této ceně je připočítáno zednické začištění a likvidace starých oken a dveří. Konečná varianta požitých profilů rámců oken, dveří s příslušenstvím a odstínu barvy, bude výsledkem jednání s ústavem památkové péče hl. m. Prahy. Výše uvedené práce budou provedeny jak ve společných částech tak i v jednotkách.
  - VII. 

---

Vybudování nové konstrukce podlahy půdní vestavby. Základem nové podlahy bude ocelová konstrukce, která bude vynesena nad stávající konstrukcí podlahy půdy, tak aby nedošlo k poškození stávajících záklopových prken, která jsou pod stávajícím náspem a půdovkami.
- Nová konstrukce nebude konstrukčně spojena se původní konstrukcí podlahy, tak aby nedocházelo k přenosu kročejového hluku. V rámci nové konstrukce bude rovněž řešeno zabezpečení proti hluku z užívání nových bytů a kročejová neprozvučnost. Pro zajištění těchto požadavků bude použita kročejová izolace Isover. Před kolaudací budou v prostorách pod půdní vestavbou provedena hluková měření, která provede autorizovaná kancelář.
-

