# **Smlouva o výstavbě**

Smluvní strany

**Vlastníci jednotek v domě na adrese Praha 3, Vinohrady, Laubova 1626/3:**

*(příjmení a jméno/firma, datum narození/IČO, adresa bydliště/sídla, spoluvlastnický podíl na pozemku a spol. částech domu, číslo jednotky ve vlastnictví)*

správa nemovitostí ve vlastnictví obce Podíl

na straně jedné (dále též jen „***Vlastníci***“)

a

**PŮDNÍ BYTY s.r.o.**

Identifikační číslo: 019 39 564, sídlem Praha 3, Vinohrady, Přemyslovská 8/1135, PSČ 130 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 212890

zastoupena , jednatelem

na straně druhé (dále též jen „***Stavebník***“)

 (Vlastníci a Stavebník společně dále též jen „***Smluvní strany***“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 17 a následujících zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „***Zákon o vlastnictví bytů***“) a příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále též jen „***Občanský zákoník***“) tuto smlouvu o výstavbě (dále též jen „***Smlouva***“), kterou se vymezují vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran při výstavbě nových jednotek v domě formou střešní nástavby, resp. půdní vestavby

**I.**

## Úvodní prohlášení – současná situace

* 1. Vlastníci jsou vlastníky jednotek (dále též jen „***Dosavadní jednotky***“) v budově č. p. 1626 (dále též jen „***Dům***“) postavené na pozemku parc. č. 2455 (dále též jen „***Pozemek***“) a k nim náležejících spoluvlastnických podílů na Domě a na Pozemku určených v Prohlášení vlastníka ze dne 29.6.2012, které tvoří ***přílohu č. 2*** této Smlouvy, (dále též jen „***Prohlášení vlastníka***“), vše v katastrálním území Vinohrady, obec Praha, přičemž označení jednotek vlastněných jednotlivými Vlastníky je uvedeno v označení stran v záhlaví této Smlouvy u jmen jednotlivých vlastníků.Titul nabytí vlastnictví jednotlivých Vlastníků k bytům a nebytovým prostorům v Domě je vždy u jednotlivých Vlastníků uveden ve výpisu z katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha LV č. 12832, který tvoří ***přílohu č. 1*** této Smlouvy*.*
	2. V Domě již před uzavřením této Smlouvy vzniklo společenství vlastníků jednotek. Aktuální znění stanov společenství vlastníků jednotek v Domě tvoří ***přílohu č. 3*** této smlouvy.
	3. Vlastníci prohlašují, že
1. ke dni podpisu této Smlouvy nejsou zavázáni z jakékoli uzavřené smlouvy o převodu vlastnického práva k Dosavadní jednotce, kterou v Domě vlastní, a že nebyl podán ve vztahu k Dosavadní jednotce, kterou v domě vlastní, žádný návrh na vklad vlastnického či jiného práva do katastru nemovitostí;
2. ke dni podpisu této Smlouvy na Pozemku a Domě jako celku neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní či podzástavní práva či jiné právní vady, které by mařily nebo by mohly mařit účel této Smlouvy; a
3. v Domě ani v Dosavadních jednotkách nebyly bez příslušného stavebního povolení/stavebního ohlášení provedeny žádné stavební či jiné úpravy, jejichž provedení bylo dle platných právních předpisů podmíněno stavebním povolením/stavebním ohlášením a že v Domě ani v Dosavadních jednotkách nebyly provedeny žádné stavební či jiné úpravy, které by mařily nebo by mohly mařit účel této Smlouvy.

O jakékoliv skutečnosti, která by znamenala změnu stavu popsaného v prohlášeních Vlastníků v tomto bodě Smlouvy, jsou Vlastníci povinni informovat Stavebníka bez zbytečného odkladu, jinak odpovídají Vlastníci, resp. ti z nich, kteří tuto povinnost porušili, za škodu, která v souvislosti s porušením této povinnosti vznikne Stavebníkovi, ostatním Vlastníkům nebo třetím osobám.

* 1. Ukáže-li se některé z prohlášení Vlastníků uvedených v tomto článku I. Smlouvy kdykoliv v budoucnu jako nepravdivé, jsou Vlastníci povinni uvést skutečný stav do souladu s prohlášeními uvedenými v tomto bodě Smlouvy nejpozději do 90 dnů od zjištění nepravdivosti prohlášení. V případě porušení této povinnosti je Vlastník, jehož prohlášení se ukáže být nepravdivým, povinen zaplatit Stavebníku smluvní pokutu ve výši Kč 250.000,- (slovy: Dvě stě padesát tisíc korun českých), čímž není dotčeno právo Stavebníka na náhradu škody, vč. ušlého zisku v plném rozsahu. Rovněž je Stavebník oprávněn v takovém případě odstoupit od Smlouvy.
	2. ***Plná moc***

Ke všem dalším právním jednáním jménem Vlastníků v rámci Smlouvy a jejího plnění jak v otázkách smluvních, tak i technických a k dalším jednáním se Stavebníkem, stavebním úřadem, katastrálním úřadem a dalšími státními či jinými orgány a třetími osobami ve věcech spojených s budováním Půdní vestavby dle této Smlouvy a se zápisem Nových jednotek ve vlastnictví Stavebníka do katastru nemovitostí, zmocňují Vlastníci, vyjma Městské části Praha 3, bytem Laubova 1626/3, Vinohrady, 13000 Praha 3, , bytem Laubova 1626/3, Vinohrady, 13000 Praha 3 a bytem Laubova 1626/3, Vinohrady, 13000 Praha 3, kteří jsou oprávněni jménem Vlastníků, vyjma Městské části Praha 3 jednat a podepisovat vždy alespoň dva společně.

Tuto plnou moc Vlastníci, vyjma Městské části Praha 3 udělují zároveň k tomu, aby společně vždy nejméně dva z uvedených zmocněnců podepsali jejich jménem případné změny a dodatky této Smlouvy, zejména dodatek, jehož obsahem budou případné změny Smlouvy týkající se zejména vymezení Nových jednotek, změny Studie využití prostor určených k vybudování Půdní vestavby, změny v určení spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku po realizaci výstavby a změny půdorysů/schémat podlaží Domu dotčených výstavbou.

**II.**

**Obsah Prohlášení vlastníka**

1. Vymezení Dosavadních jednotek, včetně čísla, pojmenování a umístění jednotky v Domě s určením účelu užívání, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení je uvedeno v Prohlášení vlastníka.
2. Vymezení (určení a popis) společných částí Domu, včetně určení společných částí Domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí Domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, resp. které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky je uvedeno v Prohlášení vlastníka.
3. Výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu příslušející k Dosavadním jednotkám je uvedena v Prohlášení vlastníka a jsou následující:

Jednotka Plocha Spoluvlastnický Vlastník

číslo jednotky v m2 podíl .

1626/01

1626/02

1626/03

1626/04

1626/05

1626/06

1626/07

1626/08

1626/09

1626/10

1626/11

1626/12

1626/13

1626/14

1626/15

1626/16

1626/17

1626/101

1626/102

1. Způsob správy Domu a Pozemku, včetně určení, které záležitosti jsou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky Domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu, je uveden v Prohlášení vlastníka.
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků Domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu jako celku jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka.
3. Práva a závazky vztahující se k Domu a k Pozemku jsou uvedeny v Prohlášení vlastníka.
4. Půdorysy, resp. schémata všech podlaží domu určující polohu Dosavadních jednotek a společných částí Domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek tvoří přílohu Prohlášení vlastníka.

**III.**

## Půdní vestavba

* 1. Smluvní strany se dohodly, že Vlastníci umožní Stavebníkovi vybudování střešní nástavby, resp. půdní vestavby Nových jednotek v Domě (dále též jen *„****Půdní vestavba***“) s tím, že tuto Půdní vestavbu bude Stavebník realizovat na své náklady a ve svůj prospěch a že se Stavebník stane vlastníkem všech nových jednotek vybudovaných dle Smlouvy v Půdní vestavbě (dále též jen „***Nové jednotky***“). Realizace Půdní vestavby spočívá zejména v zajištění vypracování projektové dokumentace, v zahájení a dokončení stavebního řízení, v zabezpečení dodávek a prací pro stavbu Půdní vestavby a v samotné realizaci a dokončení stavby Půdní vestavby. Za dokončení Půdní vestavby se pro účely Smlouvy rozumí vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Nových jednotek (dále též jen „***Dokončení Půdní vestavby***“).

 Vlastníci berou na vědomí, že Stavebník plánuje realizovat výstavbu Nových jednotek pomocí technologie železobetonové konstrukce v kombinaci se zděnými příčkami

 Studie využití prostor určených k vybudování Půdní vestavby bude po jejím zpracování Stavebníkem a odsouhlasení příslušným orgánem památkové péče (OKP MHMP), případně dalšími dotčenými orgány státní správy jako ***příloha č. 4*** této Smlouvy tvořit její nedílnou součást (dále též jen „***Studie využití prostor určených k vybudování Půdní vestavby***“).

* 1. Vlastníci udělují Stavebníkovi souhlas k provedení Půdní vestavby, provedení Oprav a úprav Domu, k posílení (výměně) vedení médií, tj. přípojek vody, plynu a elektrické energie, bude-li to potřebné pro účely stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu ve smyslu Smlouvy. Vlastníci se zavazují učinit veškerá potřebná právní jednání, poskytnout nezbytnou součinnost a spolupůsobení a vytvořit podmínky pro úspěšnou, nerušenou, řádnou a včasnou realizaci Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu dle Smlouvy a všech s nimi souvisejících činností, jakož i pro nabytí vlastnického práva Stavebníkem k Novým jednotkám ve smyslu Smlouvy*,* a to vždy nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení žádosti Stavebníka zástupci Vlastníků. Rovněž se Vlastníci zavazují poskytnout Stavebníkovi veškerou součinnost a spolupůsobení v potřebném rozsahu k zajištění Stavebních podkladů a dát souhlas s prováděním stavebních prací souvisejících s provedením stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu dle Smlouvy, a to vždy nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení žádosti Stavebníka zástupci Vlastníků.

Zejména se pak Vlastníci zavazují vždy nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení žádosti Stavebníka zástupci Vlastníků:

1. poskytnout Stavebníkovi řádně a včas souhlas k vydání stavebního povolení pro účely stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu ve smyslu Smlouvy (dále též jen „***Stavební povolení***“);
2. poskytnout Stavebníkovi řádně a včas součinnost a spolupůsobení k získání potřebných souhlasů a povolení k posílení (výměně) vedení médií, tj. přípojek vody, plynu a el. energie;
3. umožnit a nenarušovat přístup Stavebníka a jím pověřených osob na staveniště; a
4. umožnit a nenarušovat provádění stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu a Stavebníkem zvolený technický způsob provádění stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu ve smyslu této Smlouvy, tj. mimo jiné strpět vybudování lešení na dobu nezbytnou pro účely stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu ve smyslu Smlouvy.

Vlastníci odpovídají za správnost a úplnost dokladů a informací předaných Stavebníkovi ve smyslu Smlouvy.

Vlastníci jsou povinni písemně informovat Stavebníka bez zbytečného odkladu o případném (zamýšleném) převodu vlastnické práva k Dosavadním jednotkám přede dnem Dokončení Půdní vestavby. V případě takového převodu je příslušný Vlastník zároveň povinen zavázat nabyvatele jednotky k plnění závazků vyplývajících ze Smlouvy ve stejném rozsahu, v jakém je zavázán sám.

* 1. Prostor určený k realizaci Půdní vestavby se nachází v a nad stávajícím 6. nadzemním podlažím Domu. Konkrétně jde o prostor, který je doposud dle stávajících právních předpisů, v souladu s kolaudačním stavem a v souladu s Prohlášením vlastníka zařazen mezi společné části Domu a je označen jako půda (dále též jen „***Prostor určený k vybudování Půdní vestavby***“), je jako součást společných částí Domu zatím v podílovém spoluvlastnictví Vlastníků a bude využit ve smyslu Studie využití prostor učených k vybudování Půdní vestavby.
	2. Vlastníci se zavazují vyčlenit Stavebníkovi sklepní kóje, které budou náležet k Novým jednotkám, případně vyčlenit ze společných částí Domu vhodné prostory pro vybudování nových sklepních kójí, které budou náležet k Novým jednotkám, a to v počtu odpovídajícím počtu Nových jednotek budovaných dle Smlouvy a o velikosti odpovídající průměrné velikosti sklepů náležejících k Dosavadním jednotkám.
	3. Stavebník je oprávněn bezúplatně umístit na uliční fasádě Domu billboard o rozměrech cca 2 x 2,5 m s prezentací Stavebníka a dodavatelů stavby a s případnou nabídkou Nových jednotek. Billboard musí být umístěn tak, aby neomezoval výhled z Dosavadních jednotek. Umístění billboardu je možné po dobu od podpisu Smlouvy nejdéle do uplynutí šesti měsíců po Dokončení Půdní vestavby a jeho instalaci jsou Vlastníci povinni umožnit (poskytnout potřebnou součinnost, případně tuto součinnost zajistit u uživatelů Dosavadních jednotek v Domě) a strpět.

**IV.**

## Opravy a úpravy Domu

* 1. V souvislosti a současně s prováděním Půdní vestavby je Stavebník povinen zajistit na své náklady provedení oprav a úprav Domu v rozsahu uvedeném v Soupisu prací, oprav a úprav Domu, který tvoří ***přílohu č. 5*** této Smlouvy jako její nedílná součást (dále též jen „***Opravy a úpravy Domu***“). Náklady na materiály a výrobky potřebné na provedení Oprav a úprav Domu ve sjednaném rozsahu hradí Stavebník. Ocenění jednotlivých Oprav a úprav Domu a materiálů a výrobků uvedené v Soupisu oprav a úprav Domu je orientační a bylo vyhotoveno dle ceníku stavebních prací URS pro rok 2015. Změny rozsahu Oprav a úprav Domu jsou možné pouze v případech stanovených v této Smlouvě nebo po dohodě Smluvních stran.
	2. Technická stránka provádění Oprav a úprav Domu je zcela v kompetenci Stavebníka, přičemž Stavebník při provádění Oprav a úprav Domu dodrží platné právní předpisy a technické normy a za podmínky technické realizovatelnosti a nezvyšování finanční a časové náročnosti se zavazuje respektovat připomínky a návrhy zástupců Vlastníků týkající se realizace Oprav a úprav Domu. Součástí Soupisu prací, oprav a úprav Domu je popis dohodnutého postupu odkrytí střešní krytiny Domu a způsobu zabezpečení jednotek v 5. nadzemním podlaží Domu před vznikem škod z důvodu odstranění střešní krytiny po dobu jejího odstranění až do samého ukončení nového zastřešení Domu.
	3. Vlastníci nesmí bez předchozího písemného souhlasu Stavebníka zasahovat a narušovat pracovní postupy, technologii a termíny provádění Oprav a úprav Domu sjednáváním dalších pracovních činností, které nejsou předmětem Smlouvy.
	4. V případě, že bude stavební úřad nebo dotčený orgán státní správy jako podmínku schválení Projektové dokumentace či vydání Stavebního povolení požadovat práce, opravy či úpravy na Domě (nikoliv v Nových jednotkách) nad rámec sjednaných Oprav a úprav Domu, jejichž provedení si vyžádá vícenáklady, informuje Stavebník o takové skutečnosti zástupce Vlastníků bez zbytečného odkladu spolu s vyčíslením předpokládané výše vícenákladů. Případné vícenáklady spojené s realizací prací, oprav či úprav na Domě nad rámec sjednaných Oprav a úprav Domu požadovaných stavebním úřadem nebo dotčeným orgánem státní správy jako podmínka schválení Projektové dokumentace či vydání Stavebního povolení nesou obě strany (Vlastníci a Stavebník) v poměru výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu uvedených v bodě 7.2. Smlouvy. Postup dle ustanovení bodu 12.5. Smlouvy se uplatní v tomto případě obdobně.

**V.**

## Vymezení Nových jednotek

1. Vymezení Nových jednotek, které vzniknou na základě této Smlouvy je následující:

Jednotka č. 1626/18 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 6. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/19 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 6. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/20 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 6. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/21 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 6. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/22 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 7. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/23 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 7. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

Jednotka č. 1626/24 je byt o velikosti 3+kk umístěný v 7. nadzemním podlaží Domu, celková plocha s příslušenstvím je 70,0 m2.

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

Je-li to u jednotlivých jednotek uvedeno, náleží k jednotce právo výhradního užívání sklepní kóje, umístěné ve společných částech Domu v 1.PP, jejíž podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky.

K vlastnictví jednotek dále patří příslušné spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a na Pozemku stanovené poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě.

1. Schémata všech podlaží Domu určující polohu jednotlivých jednotek (bytů a nebytových prostor) v Domě, a to jak Dosavadních jednotek, tak Nových jednotek, a společných částí Domu po realizaci výstavby (stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu) dle Smlouvy spolu s údaji o podlahových plochách jednotek tvoří ***přílohu č. 6*** této Smlouvy jako její nedílná součást.

**VI.**

## Vymezení společných částí Domu po realizaci výstavby

1. Společnými částmi Domu budou po realizaci výstavby (dokončení stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu) dle Smlouvy:
2. základy včetně izolací
3. hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce, umístěné ve společných částech budovy
4. obvodový plášť včetně zábradlí
5. střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komínová tělesa včetně příslušných součástí, bleskosvod, výlez na střechu
6. hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
7. rozvody vody včetně hlavních měřičů spotřeby vody, domovní rozvody kanalizace, rozvody plynu včetně domovního plynoměru, domovní rozvody silnoproudé elektroinstalace včetně hlavních domovních a patrových rozvaděčů, slaboproudé domovní rozvody, tj. telefonní rozvody, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla, a v rozsahu hlavních
8. venkovních a hlavních domovních rozvodů včetně jejich příslušenství, mimo koncová zařízení, umístěná v jednotlivých bytových jednotkách
9. vchody, zádveří, chodby, haly, schodiště a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, apod.
10. balkony přímo přístupné ze společných částí domu
11. okna, dveře přímo přístupné ze společných částí domu
12. provozní a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor v 1.PP domu, kterými jsou sklepní kóje, 2x sušárna, komora, prádelna, a 2x WC
13. výtah, včetně strojovny a opláštění
14. dvůr a venkovní úpravy se všemi součástmi a příslušenstvím k domu a pozemku
15. V Domě nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek. V případě balkonů, lodžií, teras a zimních zahrad přístupných přímo z jednotky náleží právo jejich výhradního užívání pouze vlastníku této jednotky.

1. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech Domu a na Pozemku se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě.

**VII.**

**Určení spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku po realizaci výstavby**

1. Po realizaci výstavby (dokončení stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu a vzniku Nových jednotek) budou spoluvlastnické podíly na společných částech Domu, jakož i na Pozemku, příslušející k jednotlivým jednotkám následující:

Jednotka Plocha Spoluvlastnický Vlastník

číslo jednotky v m2 podíl .

1626/01

1626/02

1626/03

1626/04

1626/05

1626/06

1626/07

1626/08

1626/09

1626/10

1626/11

1626/12

1626/13

1626/14

1626/15

1626/16

1626/17

1626/101

1626/102

1626/18 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/19 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/20 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/21 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/22 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/23 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1626/24 70,0 700/19024 PŮDNÍ BYTY s.r.o.

1. Po realizaci výstavby (dokončení stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu a vzniku Nových jednotek) budou spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek v Domě na společných částech Domu, jakož i na Pozemku následující:

Vlastník Spoluvlastnický podíl

 776/19024

 751/19024

 972/19024

 585/19024

 471/19024

 4363/19024

 776/19024

 477/19024

 645/19024

 577/19024

 957/19024

 947/19024

 611/19024

 467/19024

 ve 749/19024

PŮDNÍ BYTY s.r.o. 4900/19024

**VIII.**

## Financování výstavby – způsob úhrady nákladů výstavby

* 1. Náklady spojené s realizací Půdní vestavby včetně veškeré projektové dokumentace hradí Stavebník. Náklady na provedení Oprav a úprav Domu nese Stavebník, není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak. Náklady na posílení (výměnu) přípojky vody vyvolané její nedostatečností nebo nevyhovujícím stavem zjištěným během přípravy výstavby a projekčních prací nesou obě strany (Vlastníci a Stavebník) v poměru výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu uvedených v bodě 7.2. Smlouvy, avšak na podíl Vlastníků připadá částka maximálně 50.000,- Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých). Převýší-li podíl Vlastníků na nákladech dle předchozí věty částku 50.000,- Kč, nese náklady v převyšující výši Stavebník sám.
	2. ***Kauce***

Stavebník složí do 10 (deseti) pracovních dnů od data nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu dle Smlouvy na bankovní účet č. 3282067329/0800, vedený u České spořitelny a.s., variabilní symbol 1 finanční částku ve výši 1,000.000,- Kč (slovy: Jeden milion korun českých) jako jistotu (dále jen „***Kauce***“) pro případ, že by Stavebník porušil závazek provést Opravy a úpravy Domu.

Finanční prostředky složené jako Kauce mohou být Vlastníky použity a čerpány pouze v případě, že by Stavebník porušil závazek provést Opravy a úpravy Domu, a to na provedení Oprav a úprav Domu. Jiné použití kauce Vlastníky je nepřípustné.

Vlastníci se zavazují, že vrátí Stavebníkovi:

1. finanční prostředky ve výši 40 % složené Kauce nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů po dokončení zastřešení Domu s výjimkou manipulačních stavebních otvorů a po dokončení výměny oken v rámci Oprav a úprav Domu;
2. finanční prostředky ve výši dalších 40 % složené Kauce nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů po dokončení osobního výtahu (pro odstranění případných pochybností strany konstatují, že dokončením osobního výtahu se rozumí jeho stavební dokončení, nikoliv jeho uvedení do běžného provozu, k němuž může dojít teprve po kolaudaci Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu) a po dokončení oprav uliční a dvorní fasády v rámci Oprav a úprav Domu; a
3. zbývající finanční prostředky složené Kauce nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů po dokončení všech Oprav a úprav Domu.

Skutečnosti a termíny rozhodné pro vrácení Kauce se řídí příslušnými zápisy ve stavebním deníku.

* 1. **Peněžní plnění Stavebníka**

Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Vlastníkům jako kompenzaci za umožnění vybudování Půdní vestavby částku 60.000,- Kč (slovy: Šedesát tisíc korun českých) na každou Dosavadní jednotku (dále též jen „***Peněžní plnění Stavebníka***“), a to na bankovní účet č. 3282067329/0800, vedený u České spořitelny a.s., variabilní symbol 2 do 10 (deseti) pracovních dnů od data nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu dle Smlouvy.

Dojde-li po uhrazení Peněžního plnění Stavebníka či jeho části k odstoupení od Smlouvy, ke zrušení či zániku Smlouvy jiným způsobem nebo bude-li zjištěno, že Smlouva je z jakéhokoliv důvodu neplatná, zavazují se Vlastníci vrátit Stavebníkovi poskytnuté Peněžní plnění Stavebníka nebo jeho poskytnutou část nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od odstoupení od Smlouvy nebo od data jejího zrušení či zániku jiným způsobem, resp. od data, kdy strany zjistí, že Smlouva je neplatná. Vlastníci však nejsou povinni uhrazené Peněžní plnění Stavebníka či jeho uhrazenou část Stavebníkovi vracet v případě, že k odstoupení od Smlouvy, ke zrušení či zániku Smlouvy jiným způsobem nebo k neplatnosti Smlouvy došlo výlučně zaviněním Stavebníka*.*

**IX.**

## Způsob provedení výstavby

***Vady konstrukce Domu***

1. V případě, že Stavebník během přípravy stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu nebo po vydání Stavebního povolení zjistí skryté vady stávající konstrukce Domu, zejména vady omezující nebo znemožňující zcela nebo zčásti vybudování Půdní vestavby a následné řádné užívání Nových jednotek (dále též jen „***Vady konstrukce***“), oznámí Stavebník výskyt Vad konstrukce bez zbytečného odkladu zástupcům Vlastníků spolu s předběžným vyčíslením nákladů na jejich odstranění. Vadami konstrukce se rozumí zejména (nikoliv však výlučně) výskyt mykologických organismů v dřevěné konstrukci půdního záklopu, výskyt skrytých zásypů ve stávajícím zdivu Domu apod.
2. Nedohodnou-li se Smluvní strany ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů od oznámení Vad konstrukce jinak a umožňuje-li povaha a rozsah Vad konstrukce pokračování v budování Půdní vestavby a následné řádné užívání Nových jednotek, je Stavebník oprávněn pokračovat v budování Půdní vestavby, aniž by došlo k odstranění zjištěných Vad konstrukce.
3. Neumožňuje-li povaha a rozsah Vad konstrukce pokračování v budování Půdní vestavby a Smluvní strany se nedohodnou ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů od oznámení Vad konstrukce jinak, je Stavebník oprávněn Vady konstrukce odstranit.Náklady spojené s odstraněním Vad konstrukce nesou obě strany (Vlastníci a Stavebník) v poměru výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu uvedených v bodě 7.2. Smlouvy. Výše nákladů vynaložených na odstranění Vad konstrukce musí být schválena Smluvními stranami nebo potvrzena posudkem znalce.

Smluvní strany sjednávají, že pokud budou Vady konstrukce spočívat ve vadách zhlaví dřevěných trámů, nepřesáhnou náklady spojené s odstraněním takové vady částku 4.500,- Kč bez DPH (slovy: Čtyři tisíce pět set korun českých) na jedno zhlaví dřevěného trámu. Převýší-li náklady spojené s odstraněním takové vady částku 4.500,- Kč bez DPH, nese náklady v převyšující výši Stavebník sám.

Pokud by však předpokládané náklady spojené s odstraněním Vad konstrukce, které  neumožňují pokračování v budování Půdní vestavby bez jejich odstranění, přesahovaly částku Kč 1 mil. Kč (slovy: Jeden milion korun českých) a Smluvní strany se ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů od oznámení Vad konstrukce nedohodnou na způsobu úhrady těchto nákladů nebo na způsobu zajištění jejich úhrady, není Stavebník oprávněn odstranit zjištěné Vady konstrukce na náklady Vlastníků. V takovém případě je Stavebník oprávněn od Smlouvy odstoupit. V případě odstoupení Stavebníka od Smlouvy dle tohoto odstavce je Stavebník povinen zajistit na náklady Vlastníků dokončení těch nezbytných stavebních prací v Domě, aby bylo zabráněno vzniku škod v Domě vlivem povětrnostních a klimatických podmínek, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

1. O dobu pozastavení prací na budování Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu v souvislosti se zjištěním Vad konstrukce a jejich odstraněním se prodlužuje doba dokončení budování Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu.

***Projektová dokumentace***

1. Stavebník zajistí na vlastní náklady vypracování projektové dokumentace (dále jen „***Projektová dokumentace***“) a veškeré další stavební dokumentace a vyjádření všech dotčených orgánů a osob potřebná k realizaci stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu a k získání Stavebního povolení (dále jen „***Stavební podklady***“) a zajistí též dodavatele stavby (Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu).

Stavebník se zavazuje vypracovat Projektovou dokumentaci a poté, co bude Projektová dokumentace odsouhlasena zástupci Vlastníků, podat žádost o vydání Stavebního povolení nejpozději do 6 (šesti) měsíců od data vydání závazného souhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k provedení výstavby dle Stavebníkem zpracované (obstarané) projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu.

Stavebník se zavazuje zajistit stanovisko OKP MHMP nejpozději do 6 (šesti) měsíců od podpisu této Smlouvy; tato lhůta se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 12.4. Smlouvy a o dobu, o kterou doba mezi předložením projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu příslušnému orgánu památkové péče (OKP MHMP) a vydáním stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k předložené projektové studii Půdní vestavby a Oprav a úprav domu překročí 30 (třicet) dnů.

Stavebník se zavazuje zajistit pravomocné Stavební povolení nejpozději do 6 (šesti) měsíců po dokončení Projektové dokumentace a její odsouhlasení zástupci Vlastníků; tato doba se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 3.2. a bodu 9.10. Smlouvy, o dobu, o kterou doba řízení o vydání Stavebního povolení, včetně opravných prostředků a opakovaného projednání věci, v nichž Stavebník plní řádně své procesní povinnosti, překročí 30 (třicet) dnů a v případě připomínek ke zpracované dokumentaci též o dobu potřebnou k úpravám zpracované dokumentace a o dobu nutnou k novému projednání stanoviska OKP MHMP v případě odvolání účastníků.

1. Stavebník předá zástupci Vlastníků po zajištění Stavebních podkladů jejich kopie, popřípadě jejich stejnopisy, duplikáty Projektové dokumentace a stejnopis žádosti o Stavební povolení.
2. Za poškození vedení a sítí v Prostoru určeném k vybudování Půdní vestavby, jejichž trasy nebyly ze strany Vlastníků označeny a nebyly ani zjistitelné z Vlastníky předané dokumentace, a k němuž došlo i přes vynaložení odborné péče Stavebníka, nenese Stavebník odpovědnost.
3. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn se odchýlit od Projektové dokumentace schválené stavebním úřadem, pokud tyto odchylky budou souviset zejména s vnitřní dispozicí, úpravami a vybavením Nových jednotek, a za předpokladu, že těmito odchylkami nebudou zkráceny Opravy a úpravy Domu a že tyto odchylky nebudou zásadním způsobem měnit vnější dispozice Domu oproti Projektové dokumentaci schválené stavebním úřadem. Tím není dotčena ohlašovací povinnost Stavebníka vůči stavebnímu úřadu.
4. Stavebník je povinen umístit v Domě na viditelném místě oznámení o povolení stavby, a to neprodleně po nabytí právní moci vydaného Stavebního povolení.
5. Kompletní Projektovou dokumentaci předá Stavebník zástupcům Vlastníků k odsouhlasení, a to před podáním žádosti o vydání Stavebního povolení. Vlastníci se zavazují k tomu, že ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů od předložení udělí (prostřednictvím zástupců Vlastníků) písemný souhlas s předloženou Projektovou dokumentací, pokud bude Projektová dokumentace odpovídat obsahu této Smlouvy.Projektová dokumentace bude po jejím schválení stavebním úřadem tvořit přílohutéto Smlouvy.

***Průběh výstavby***

1. Stavebník předá zástupci Vlastníků podrobný harmonogram stavebních prací při realizaci Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od data nabytí právní moci Stavebního povolení. Doba dokončení a předání Oprav a úprav Domu dle podrobného harmonogramu nesmí být delší než doba dokončení Půdní vestavby. Stavebník umožní zástupci Vlastníků kontrolovat průběh stavebních prací při realizaci Oprav a úprav Domu a jejich kvalitu.
2. Stavebník je oprávněn pověřit provedením stavebních prací třetí osoby (dodavatele stavby).
3. Vlastníci se zavazují umožnit řádný a nerušený průběh stavebních prací Stavebníka při budování Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu a poskytnout maximální možnou součinnost pro zamezení neoprávněných zásahů třetích osob do provádění stavebních prací.
4. Při započetí stavebních prací budou demontována veškerá cizí tělesa střešního pláště, tj. televizní a rozhlasové antény, zábradlí a hromosvody. Po dobu výstavby Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu nebude zajištěn příjem televizního a rozhlasového signálu prostřednictvím společné antény.
5. Stavebník se zavazuje k tomu, že stavba Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu bude provedena v souladu s platnými předpisy, zejména stavebním zákonem a předpisy jej provádějícími a s technickými normami.
6. Stavebník zajistí, že práce, které by nadměrným hlukem, vibracemi či jiným způsobem rušily uživatele Dosavadních jednotek v Domě, nebudou prováděny ve dnech pracovního klidu (neděle) a v nočních hodinách od 19,00 do 7,00 hod. Stavebník se zavazuje, že ve dnech pracovního volna (soboty, svátky) se maximálně vynasnaží omezit provádění prací, které by nadměrným hlukem, vibracemi či jiným způsobem rušily uživatele Dosavadních jednotek v Domě.

***Vstup zástupců Vlastníků* *na staveniště***

1. Zástupci Vlastníků jsou oprávněni vstupovat v doprovodu Stavebníka nebo jím pověřených osob (stavbyvedoucího) na staveniště, popř. se svým stavebním odborníkem a činit zápisy a připomínky týkající se provádění Oprav a úprav Domu do stavebního deníku, a to v rámci kontrolních dnů konaných pravidelně jedenkrát týdně.

V odůvodněných případech mohou zástupci Vlastníků po předchozí dohodě se Stavebníkem vstupovat v doprovodu Stavebníka nebo jím pověřených osob na stavbu, popř. i se svým stavebním odborníkem a činit zápisy týkající se provádění Oprav a úprav Domu do stavebního deníku i mimo kontrolní dny.

Výjimečně, tj. zejména v případě havarijních stavů mohou zástupci Vlastníků vstoupit na staveniště i bez předchozí dohody se Stavebníkem, a to pouze za účelem zamezení vzniku dalších škod nebo zamezení vzniku bezprostředně hrozících škod. Takovou skutečnost jsou zástupci Vlastníků povinni okamžitě ohlásit Stavebníkovi a zajistit dostatečnou ostrahu staveniště do příchodu Stavebníka nebo jím pověřených osob.

Zástupci Vlastníků odpovídají při vstupu na staveniště za dodržování všech bezpečnostních předpisů, jakož i za případnou škodu způsobenou jimi nebo osobami, které na staveniště vstupují z jejich pověření.

***Staveniště***

1. Po dobu výstavby Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu jsou Stavebník resp. dodavatelé stavby oprávněni bezplatně užívat Prostor určený k vybudování Půdní vestavby, Pozemek, dvorní trakt příslušející k Domu, komunikační prostory Domu, světlíky a půdní prostory Domu, jakož i komunikaci před Domem jako staveniště. Tím není dotčena ohlašovací povinnost Stavebníka příslušným úřadům. Náklady záboru veřejných prostranství a komunikací nese Stavebník. Dále jsou Stavebník, resp. Dodavatelé stavby oprávněni po dobu výstavby Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu bezplatně užívat jako zázemí pro pracovníky Stavebníka a dodavatelů stavby provozní místnosti v 1. podzemním podlaží domu.
2. Stavebník či jeho dodavatelé jsou oprávněni uskladnit bezplatně stavební materiál a mechanizaci v prostorách staveniště.
3. Stavebník je oprávněn provést připojení na stávající horizontální a vertikální rozvody médií v Domě s tím, že je povinen instalovat měřiče odběru jednotlivých médií u všech přípojek, které budou pro odběr použity, a nést náklady spojené s odběrem médií dle jejich skutečné spotřeby. Pro odběr elektrické energie Stavebník zajistí na svůj náklad staveništní odběr elektrické energie, který bude hradit přímo dodavateli elektrické energie. Spotřebu vody uhradí Stavebník Vlastníkům na účet správce či společenství vlastníků jednorázově po dokončení Půdní vestavby a po vyčíslení nákladů na skutečnou spotřebu vody Stavebníkem.

***Úklid***

1. Stavebník zajišťuje úklid a odstraňování nečistot vzniklých v souvislosti s výstavbou Půdní vestavby a prováděním Oprav a úprav Domu ve společných částech Domu a v prostoru před Domem vždy po skončení denních prací, a to v takovém rozsahu a takovým způsobem, aby byla zajištěna možnost obvyklého užívání společných částí Domu (mimo staveniště) uživateli jednotek v Domě s přihlédnutím k probíhajícím stavebním pracím v Domě (každodenně v případě potřeby tzv. suchý úklid podlah a jedenkrát týdně v případě potřeby tzv. mokrý úklid podlah).

***Komínová tělesa***

1. Aktuální pasportizace (využití) komínových těles (komínových průduchů), včetně informace o průchodnosti všech (i nevyužívaných) komínových těles (průduchů) a jejich příslušnosti ke konkrétním jednotkám v Domě, tvoří jako ***příloha č. 7*** Smlouvy její nedílnou součást.

Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je v rámci budování Půdní vestavby oprávněn se souhlasem příslušných orgánů

1. zaslepit, odstranit či využít pro potřeby Nových jednotek komínová tělesa (komínové průduchy) označená v plánku, který tvoří **přílohu č. 8** Smlouvy; a/nebo
2. využít k odkouření nebo odvětrání Nových jednotek dlouhodobě nevyužívaná komínová tělesa (komínové průduchy) v souladu s Projektovou dokumentací.
3. Vlastníci se zavazují, že ta využívaná komínová tělesa (komínové průduchy), která ke dni podpisu této Smlouvy nevyhovují příslušným normám, uvedou na náklady společenství vlastníků (z fondu oprav) nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od podpisu této Smlouvy do stavu vyhovujícímu příslušným normám.

 Stavebník je oprávněn provést v rámci výstavby Půdní vestavby dle této Smlouvy na své náklady a v souladu s příslušnými normami opravu a prodloužení komínových těles (komínových průduchů) od úrovně podlahy půdy výše.

***Práce v Dosavadních jednotkách (zejm. rekonstrukce kanalizačních a vodovodních stoupaček/výměna oken)***

1. Vlastníci se zavazují, že v souvislosti s Opravami a úpravami Domu, které se provádějí přímo v Dosavadních jednotkách či v uzavřených prostorách Domu (tzn. zejména s rekonstrukcí kanalizačních a vodovodních stoupaček, resp. s výměnou oken) zajistí zpřístupnění všech prostor v Dosavadních jednotkách a v Domě, jejichž zpřístupnění je nezbytnou podmínkou provedení příslušných Oprav a úprav Domu (tzn. zejména prostor, v nichž se rekonstruované stoupačky/měněná okna nacházejí). Vlastníci jsou zároveň povinni poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost potřebnou k řádnému a včasnému průběhu Oprav a úprav Domu, které se provádějí přímo v Dosavadních jednotkách či v uzavřených prostorách Domu.

Přesný termín Oprav a úprav Domu, které se provádějí přímo v Dosavadních jednotkách či v uzavřených prostorách Domu, včetně uvedení přesného dne a časového rozpětí, v němž budou Opravy a úpravy prováděny v jednotlivých Dosavadních jednotkách, resp. jiných uzavřených prostorách Domu, oznámí Stavebník zástupcům vlastníků a na vývěsce v Domě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů předem spolu s harmonogramem prací.

Každý jednotlivý vlastník Dosavadní jednotky odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nemožností zahájit práce spojené s Opravami a úpravami Domu, které se provádějí přímo v jím vlastněné Dosavadní jednotce či v uzavřených prostorách Domu, jež se ho přímo dotýkají, nebo pokračovat v plynulém provádění těchto prací z důvodu nesplnění jeho povinností uvedených v tomto ustanovení a se zajištěním provedení těchto prací v náhradním termínu.

Doba, po kterou Stavebník nebude schopen zahájit práce spojené s Opravami a úpravami Domu, které se provádějí přímo v Dosavadních jednotkách či v uzavřených prostorách Domu, nebo pokračovat v plynulém provádění těchto prací z důvodu nesplnění povinností Vlastníků uvedených v tomto ustanovení, včetně doby potřebné pro zajištění provedení prací v náhradním termínu nebude považována za prodlení s plněním harmonogramu prací a s dodržením termínu dokončení Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu dle této Smlouvy a o tuto dobu se prodlouží termín dokončení Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu. Po dobu prodlení vlastníků je Stavebník oprávněn pokračovat v provádění jiných stavebních prací v rámci stavby Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu dle této Smlouvy.

***Škody vzniklé při výstavbě***

1. Stavebník zajistí u dodavatelů stavby (generálního dodavatele) pojištění odpovědnosti za vznik případných škod na Domě a na majetku Vlastníků nacházejícím se v Domě, které by mohly vzniknout během realizace Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu, a to s pojistným plněním ve výši min. 15 mil. Kč (slovy: Patnáct milionů korun českých). Stavebník předá zástupci Vlastníků kopii příslušné pojistky před zahájením stavebních prací. Stavebník je povinen poskytnout potřebnou součinnost při likvidaci případné pojistné události.

V případě, že při realizaci výstavby Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu dojde k poškození Domu, zavazuje se Stavebník zjednat nápravu.

U havarijních případů Stavebník odstraní závadu nejpozději do 3 (tří) dnů od ohlášení závady zástupcem Vlastníků. Neumožňuje-li odstranění závady v uvedeném termínu charakter závady a/nebo povětrnostní, technologické či jiné okolní podmínky, učiní Stavebník do 3 (tří) dnů od ohlášení závady zástupcem vlastníků nezbytná opatření k zamezení vzniku dalších škod v souvislosti se vzniklou závadou a zahájí v této lhůtě úkony směřující k odstranění závady tak, aby k němu došlo v nejbližším technicky dosažitelném termínu.

V ostatních případech zjedná Stavebník nápravu v termínu dohodnutém Smluvními stranami, nejpozději však do podání oznámení stavebnímu úřadu o užívání Půdní vestavby, resp. do Dokončení Půdní vestavby.

Jakoukoliv škodu související se stavební činností Stavebníka a jeho dodavatelů dle této Smlouvy je nezbytné oznámit Stavebníkovi nebo generálnímu dodavateli stavebních prací (prostřednictvím stavbyvedoucího) písemně ihned po jejím zjištění. Písemným oznámením se rozumí též zápis zástupce Vlastníků do stavebního deníku potvrzený stavbyvedoucím.

***Termíny realizace výstavby***

1. Stavebník započne s prováděním stavebních prací na stavbě Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu nejpozději do 2 (dvou) měsíců ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení, nejdéle však do 20 (dvaceti) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy. Tato lhůta se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 3.2., bodu 9.10. a bodu 12.4. Smlouvy, o dobu, o kterou doba mezi předložením projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu příslušnému orgánu památkové péče (OKP MHMP) a vydáním stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k předložené projektové studii Půdní vestavby a Oprav a úprav domu překročí 30 (třicet) dnů, o dobu, o kterou doba řízení o vydání Stavebního povolení, včetně opravných prostředků a opakovaného projednání věci, v nichž Stavebník plní řádně své procesní povinnosti, překročí 30 (třicet) dnů a v případě připomínek ke zpracované dokumentaci též o dobu potřebnou k úpravám zpracované dokumentace. Provádění stavebních prací na stavbě Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu nelze zahájit dříve, než Stavební povolení nabude právní moci.
2. Půdní vestavba a Opravy a úpravy Domu budou dokončeny nejpozději do 14 (čtrnácti) měsíců ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení.
3. Dojde-li v průběhu budování Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu k prodlení Vlastníků s plněním jejich smluvních povinností a toto prodlení bude mít vliv na postup stavebních prací při budování Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu, případně, bude-li Stavebník z tohoto důvodu nucen pozastavit budování Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu, prodlužuje se termín sjednaný pro dokončení Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu o dobu takového prodlení Vlastníků, případně o dobu nezbytného pozastavení budování Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu.
4. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu Půdní vestavby až po dokončení Oprav a úprav Domu a jejich protokolárním předání zástupci Vlastníků. V případě existence drobných vad a nedodělků Oprav a úprav Domu je Stavebník oprávněn podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu Půdní vestavby za podmínky, že složí na bankovní účet č. 3282067329/0800, vedený u České spořitelny a.s., variabilní symbol 3 finanční jistinu představující 110% hodnoty nákladů potřebných v daném čase a místě na odstranění drobných vad a nedodělků Oprav a úprav Domu odsouhlasených Smluvními stranami nebo stanovených soudním znalcem. Drobné vady a nedodělky Oprav a úprav Domu je Stavebník povinen odstranit nejpozději do 60 (šedesáti) dnů od data vydání kolaudačního souhlasu na stavbu Půdní vestavby nebo ve lhůtě dohodnuté Smluvními stranami. Bez zbytečného odkladu po odstranění drobných vad a nedodělků Stavebníkem jsou Vlastníci povinni vrátit Stavebníkovi složenou finanční jistinu. V případě prodlení Stavebníka s odstraněním drobných vad a nedodělků jsou Vlastníci oprávněni zajistit odstranění vad a nedodělků sami a na úhradu nákladů spojených s odstraněním drobných vad a nedodělků jsou oprávněni použít složenou finanční jistinu. Nespotřebovanou část finanční jistiny jsou Vlastníci povinni vrátit Stavebníkovi bez zbytečného odkladu po odstranění drobných vad a nedodělků.
5. Stavebník se zavazuje k tomu, že nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po dokončení Půdní vestavby a provádění Oprav a úprav Domu vyklidí na své náklady staveniště, tj. Pozemek, dvorní trakt příslušející k Domu, světlíky a komunikaci před Domem.

***Záruky***

1. Stavebník sjedná záruky s dodavateli stavby (generálním dodavatelem) u veškerých stavebních prací týkajících se Půdní vestavby a prováděných Oprav a úprav Domu na dobu nejméně 60 (šedesát) měsíců a u ostatních prací a dodávek na dobu nejméně 24 (dvaceti čtyř) měsíců.
2. Stavebník předá zástupcům Vlastníků veškerou dokumentaci, záruční listy a další listiny, vztahující se k materiálům, z nichž byla stavba provedena, a k věcem, které jsou součástí stavby.
3. Případné reklamace vad stavebních a ostatních prací a dodávek v rámci poskytované záruky je třeba uplatnit u Stavebníka nebo jím pověřené osoby bezodkladně po jejich zjištění písemnou formou. U prací, které Stavebník sám neprovedl, a u použitých materiálů a dalších věcí, které jsou součástí stavby, se Stavebník zavazuje, že k žádosti zástupce Vlastníků postoupí ve prospěch Vlastníků nebo ve prospěch společenství Vlastníků veškerá práva související se zárukami sjednanými s dodavateli stavby (generálním dodavatelem).

Práva z odpovědnosti za zjevné vady a nedodělky musí být uplatněna ihned při předání příslušných prací/materiálů, nejpozději však do 3 (tří) dnů po datu zápisu ve stavebním deníku ohledně předání předmětných prací/materiálů potvrzeného zástupcem vlastníků. Uplatnění práv z odpovědnosti za vady musí být provedeno písemným oznámením doručeným Stavebníkovi nebo zápisem ve stavebním deníku.

1. Veškeré zakrývané práce budou před jejich zakrytím převzaty zástupci Vlastníků nebo jimi pověřeným stavebním dozorem a o převzetí bude pořízen záznam ve stavebním deníku podepsaný stavbyvedoucím a zástupci Vlastníků.

**X.**

## Vlastnictví Nových jednotek a převod spoluvlastnických podílů na Pozemku

* 1. Vlastníkem Nových jednotek se okamžikem jejich vzniku stává Stavebník. O podání návrhu na zápis Nových jednotek do katastru nemovitostí je Stavebník povinen neprodleně informovat zástupce vlastníků.
	2. **Převod spoluvlastnických podílů k pozemku**

Vlastníci touto smlouvou převádějí ideální spoluvlastnické podíly k Pozemku na Stavebníka takto:

 Vlastník Převáděný podíl Kupní cena na stavebníka: převáděné části Pozemku:

 3802400/268694976 1,- Kč

 3679900/268694976 1,- Kč

 4762800/268694976 1,- Kč

 2866500/268694976 1,- Kč

 2307900/268694976 1,- Kč

 21378700/268694976 1,- Kč

 3802400/268694976 1,- Kč

 2337300/268694976 1,- Kč

 3160500/268694976 1,- Kč

 2827300/268694976 1,- Kč

 4689300/268694976 1,- Kč

 4640300/268694976 1,- Kč

 2993900/268694976 1,- Kč

 2288300/268694976 1,- Kč

 3670100/268694976 1,- Kč

Stavebník ideální spoluvlastnické podíly na Pozemku převáděné Vlastníky (**celkem se převádí Stavebníkovi jako vlastníku Nových jednotek č. 1626/18 až 1626/24 podíl 4900/19024**) kupuje do svého vlastnictví za cenu sjednanou s ohledem na účel převodu na ostatní vzájemná plnění dle této smlouvy ve výši Kč 15,-- (slovy: Patnáct korun českých), která byla stavebníkem uhrazena v hotovosti při podpisu této smlouvy prostřednictvím společenství Vlastníků.

Spoluvlastnické podíly na Pozemku příslušející k jednotlivým jednotkám v Domě a spoluvlastnické podíly Vlastníků a Stavebníka k Pozemku po převodu částí spoluvlastnických podílů k Pozemku dle této Smlouvy a po Dokončení Půdní vestavby jsou uvedeny v článku VII. Smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva Stavebníka ke spoluvlastnickým podílům na Pozemku bude podán současně s návrhem na zápis rozestavěných Nových jednotek.

* 1. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí za převod spoluvlastnických podílů na Pozemku převáděných Smlouvou na Stavebníka je ve smyslu ust. § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů Stavebník. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úhradu daně z nabytí nemovitých věci za převod spoluvlastnických podílů na Pozemku převáděných Smlouvou na Stavebníka nesou Vlastníci a že částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí uhradí Vlastníci prostřednictvím společenství Vlastníků na bankovní účet Stavebníka č. 2109165078/2700 u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů od doručení výzvy Stavebníka zástupcům Vlastníků s připojenou kopií vyplněného přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Vlastníci tímto pověřují společenství vlastníků k úhradě částky odpovídající dani z nabytí nemovitých Stavebníkovi jménem Vlastníků.
	2. Plnění, která je povinen hradit vlastník jednotky v Domě na účet společenství vlastníků nebo na účet správce a která souvisejí s vlastnictvím resp. užíváním Nových jednotek, zejména platby a zálohy na služby spojené s užíváním příslušné Nové jednotky a společných částí Domu a Pozemku, platby za správu Domu a Pozemku a příspěvek do fondu oprav je po dokončení Půdní vestavby vlastník příslušné Nové jednotky povinen hradit od měsíce následujícího po vydání kolaudačního souhlasu.

**XI.**

## Odstoupení od Smlouvy a sankce

* 1. V případě porušení smluvních povinností ze strany Vlastníků uvedených v odstavci 3.2. Smlouvy, zejména povinnosti:
1. učinit veškeré potřebné právní úkony, poskytnout nezbytnou součinnost a spolupůsobení a vytvořit podmínky pro úspěšnou, nerušenou, řádnou a včasnou realizaci a Dokončení  Půdní vestavby a všech s ní souvisejících činností
2. poskytnout Stavebníkovi řádně a včas souhlas k vydání Stavebního povolení pro účely stavby ve smyslu Smlouvy;
3. poskytnout Stavebníkovi řádně a včas souhlas k posílení vedení médií, tj. plynu a elektrické energie, pokud o to Stavebník požádá a bude-li to Stavebník považovat za nutné pro účely stavby ve smyslu Smlouvy;
4. umožnit a nenarušovat přístup Stavebníka a jím pověřených osob na staveniště;
5. umožnit a nenarušovat provádění stavby a Stavebníkem zvolený technický způsob provádění stavby ve smyslu Smlouvy, tj. mimo jiné strpět vybudování lešení na dobu nezbytnou pro účely stavby ve smyslu Smlouvy;

g) poskytnout souhlas s předloženou Stavební dokumentací, pokud bude tato Stavební dokumentace odpovídat obsahu této Smlouvy, zejména bude obsahovat provedení Oprav a úprav Domu;

nebo v případě porušení smluvních povinností ze strany Vlastníků uvedených v odstavci 9.24. této Smlouvy má Stavebník vůči Vlastníku, který svou smluvní povinnost porušil, nárok na smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,- za každý případ porušení smluvních povinností ze strany Vlastníků.

* 1. V případě opakovaného porušení smluvních povinností Vlastníků uvedených v odstavci 11.1. této Smlouvy je Stavebník rovněž oprávněn od Smlouvy odstoupit.
	2. Stavebník je oprávněn odstoupit od Smlouvy rovněž
1. v případě neschválení Projektové dokumentace příslušným stavebním úřadem z důvodu neudělení souhlasu dotčenými orgány státní správy (např. orgánem památkové péče); nebo
2. bude-li stavební úřad nebo dotčený orgán státní správy jako podmínku schválení Projektové dokumentace požadovat změny v Nových jednotkách, jejichž provedení by si vyžádalo vícenáklady; a nebo
3. v případě nemožnosti realizace Půdní vestavby z jiných důvodů,

a to pouze před započetím stavebních prací na realizaci Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu. Odstoupí-li Stavebník od Smlouvy podle tohoto bodu 11.3, zavazuje se předat Vlastníkům veškerou dokumentaci, kterou vyhotovil do dne odstoupení od Smlouvy.

* 1. V případě nedodržení termínů uvedených v odstavcích 9.26. a/nebo 9.27. Smlouvy z důvodů zaviněných Stavebníkem nebo jeho dodavateli mají Vlastníci vůči Stavebníkovi nárok na smluvní pokutu ve výši Kč 2.000,- (slovy: Dva tisíce korun českých) za každý den prodlení nejdéle však za dobu 180 (jedno sto osmdesáti) dnů. Překročí-li doba prodlení 180 (jedno sto osmdesát) dnů od sjednaného termínu, jsou Vlastníci oprávněni od Smlouvy odstoupit.
	2. Nedojde-li k vypracování Projektové dokumentace a podání žádosti o vydání Stavebního povolení nejpozději do 6 (šesti) měsíců od data vydání závazného souhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k provedení výstavby dle Stavebníkem zpracované (obstarané) projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu, jsou Vlastníci oprávněni od Smlouvy odstoupit. Lhůta sjednaná v první větě tohoto ustanovení se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 3.2. a bodu 9.10. Smlouvy a v případě připomínek ke zpracované dokumentaci též o dobu potřebnou k úpravám zpracované dokumentace.
	3. Nedojde-li k vydání Stavebního povolení nejpozději do 6 (šesti) měsíců od data podání žádosti o vydání Stavebního povolení, jsou Vlastníci oprávněni od Smlouvy odstoupit. Lhůta sjednaná v první větě tohoto ustanovení se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 3.2. a bodu 9.10. Smlouvy, o dobu, o kterou doba řízení o vydání Stavebního povolení, včetně opravných prostředků a opakovaného projednání věci, v nichž Stavebník plní řádně své procesní povinnosti, překročí 30 (třicet) dnů a v případě připomínek ke zpracované dokumentaci též o dobu potřebnou k úpravám zpracované dokumentace.
	4. Nedojde-li k zahájení provádění stavebních prací na stavbě Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu nejpozději do 20 (dvaceti) měsíců od data uzavření Smlouvy, jsou Vlastníci oprávněni od Smlouvy odstoupit. Lhůta sjednaná v první větě tohoto ustanovení se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 3.2., bodu 9.10. a bodu 12.4 Smlouvy, o dobu, o kterou doba mezi předložením projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu příslušnému orgánu památkové péče (OKP MHMP) a vydáním stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k předložené projektové studii Půdní vestavby a Oprav a úprav domu překročí 30 (třicet) dnů, o dobu, o kterou doba řízení o vydání Stavebního povolení, včetně opravných prostředků a opakovaného projednání věci, v nichž Stavebník plní řádně své procesní povinnosti, překročí 30 (třicet) dnů a v případě připomínek ke zpracované dokumentaci též o dobu potřebnou k úpravám zpracované dokumentace.
	5. V případě porušení povinnosti Stavebníka zajistit na své náklady provedení Oprav a úprav Domu je Stavebník povinen uhradit Vlastníkům částku rovnající se nákladům na provedení neprovedených Oprav a úprav Domu podle ceníku stavebních prací URS pro rok 2015, a to do 15 (patnácti) dnů poté, co k tomu bude zástupcem Vlastníků písemně vyzván.

* 1. V případě porušení povinnosti Stavebníka nezahájit provádění stavebních prací na stavbě Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu dříve, než Stavební povolení nabude právní moci, mají Vlastníci vůči Stavebníkovi nárok na smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč (slovy: Tři sta tisíc korun českých).
	2. Vznikem nároku na úhradu smluvní pokuty, její úhradou ani odstoupením od Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody, vč. ušlého zisku v plném rozsahu.
	3. V případě odstoupení od Smlouvy v době, kdy již bylo započato s realizací Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu, bude provedeno finanční vypořádání mezi Stavebníkem a Vlastníky dle znaleckého posudku, jímž bude stanovena hodnota provedených prací a použitých materiálů na dosud realizované Opravy a úpravy Domu a na vybudování Půdní vestavby, která bude stanovena ke dni odstoupení v cenách obvyklých v čase a místě provedení Půdní vestavby. Znalcem bude osoba určená na základě dohody zástupců Vlastníků a Stavebníka. Zástupci Vlastníků a Stavebník se zavazují určit znalce do jednoho týdne ode dne doručení odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran. Nedohodnou-li se strany na osobě znalce, je každá strana oprávněna pověřit zpracováním posudku jí vybraného znalce ze seznamu soudních znalců.

 V případě ukončení této Smlouvy z důvodů na straně Vlastníků domu uhradí Vlastníci Stavebníkovi rovněž ušlý zisk na straně Stavebníka a jeho účelně vynaložené náklady v souvislosti s vypracováním Projektové dokumentace, Stavební dokumentace a vyjádření všech dotčených orgánů a osob potřebná k realizaci stavby Půdní vestavby a k získání Stavebního povolení, a to bez ohledu na to, zda bylo před ukončením Smlouvy započato s realizací Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu. Výše ušlého zisku a účelně vynaložených nákladů bude stanovena znaleckým posudkem. Znalcem bude osoba určená na základě dohody zástupců Vlastníků a Stavebníka. Zástupci Vlastníků a Stavebník se zavazují určit znalce do jednoho týdne ode dne doručení odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran. Nedohodnou-li se strany na osobě znalce, je každá strana oprávněna pověřit zpracováním posudku jí vybraného znalce ze seznamu soudních znalců.

 Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které od nich lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby důvod, pro který by některá ze Smluvních stran mohla od Smlouvy odstoupit v době, kdy již bylo započato s realizací Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu, byl smluvně odstraněn nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů, a bylo především dosaženo účelu Smlouvy.

* 1. V případě, že některá ze stavebních prací podle této smlouvy, ke které se Stavebník zavázal, nebude realizována nebo realizovaná část stavebních prací nebude odsouhlasena orgánem státní správy, zavazuje se Stavebník kompenzovat takové stavební práce finanční náhradou na účet Vlastníků nejpozději do dne dokončení díla a vydání kolaudačního rozhodnutí. Výše finanční kompenzace je uvedena jako orientační částka v Soupisu prací, který je nedílnou součástí této Smlouvy.
	2. Smluvní strany sjednávají, že veškeré případné sankce a pokuty uložené ze strany orgánů státní správy v souvislosti s realizaci Půdní vestavby a/nebo provádění Oprav a úprav Domu uhradí Stavebník.

**XII.**

## Příprava výstavby

* 1. Vlastníci berou na vědomí, že ke dni podpisu Smlouvy nejsou provedeny veškeré příslušné odborně technické průzkumy k možnosti provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav domu a není zpracována projektová studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu.

V této souvislosti berou Vlastníci dále na vědomí, že údaje o Nových jednotkách a jejich specifikace, jakož i na ně navazující údaje o výši spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku uvedené ve Smlouvě ke dni jejího podpisu vycházejí výhradně z předběžné Studie využití prostor určených k vybudování Půdní vestavby a že se tyto údaje budou po uzavření Smlouvy měnit, zejména v návaznosti na obstarávání podrobnější projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu, Projektové dokumentace a Stavební dokumentace Stavebníkem, na provedení příslušných odborně technických průzkumů k možnosti a rozsahu provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav domu a na stanoviska orgánů státní správy, územní samosprávy a dotčených orgánů a organizací k možnosti a rozsahu provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav domu.

Teprve po zpracování projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu a vydání závazného souhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k provedení výstavby dle Stavebníkem zpracované (obstarané) projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu bude moci Stavebník určit přesné prostorové vymezení Nových jednotek, konečný počet Nových jednotek (maximální dohodnutý počet Nových jednotek je 7 (sedm) jednotek) a výměru jejich podlahových ploch.

Vlastníci akceptují, že přesné prostorové vymezení Nových jednotek, včetně výměry jejich podlahové plochy a jejich dispozičního uspořádání je plně v kompetenci Stavebníka. Postup dle ustanovení bodu 12.5. Smlouvy se uplatní v tomto případě obdobně.

* 1. Stavebník se zavazuje zpracovat (obstarat) projektovou studii Půdní vestavby a Oprav a úprav domu a předložit ji příslušnému orgánu památkové péče (OKP MHMP), případně dalším dotčeným orgánům státní správy ve lhůtě 3 (tří) měsíců od data uzavření této Smlouvy.
	2. Účastníci berou na vědomí, že Stavebník po uzavření Smlouvy zahájí přípravné práce spojené s vypracováním příslušných odborně technických posudků o možnosti a rozsahu provedení stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu, včetně přípravy projektové dokumentace k provedení stavby Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu. Ukáže-li se, zejména na základě statického posudku, že zamýšlená stavba Půdní vestavby není technicky proveditelná nebo že je proveditelná jen s vynaložením neúměrných nákladů, je Stavebník oprávněn od Smlouvy odstoupit. V takovém případě si každá ze stran nese ze svého náklady doposud vynaložené v této věci bez nároku na vypořádání vůči straně druhé.
	3. Vlastníci se zavazují poskytnout Stavebníkovi veškerou vyžádanou součinnost a spolupůsobení v rozsahu potřebném k zajištění podkladů potřebných pro obstarání podrobnější projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu, Projektové dokumentace a Stavební dokumentace Stavebníkem, pro provedení příslušných odborně technických průzkumů k možnosti a rozsahu provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav domu a pro obstarání stanovisek orgánů státní správy, územní samosprávy a dotčených orgánů a organizací k možnosti a rozsahu provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav domu, a to vždy nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení žádosti Stavebníka zástupci Vlastníků. Dále se Vlastníci zavazují protokolárně předat Stavebníkovi nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů po uzavření Smlouvy:
1. aktuální pasportizaci (využití) komínových těles (komínových průduchů), včetně informace o průchodnosti všech (i nevyužívaných) komínových těles (průduchů) a jejich příslušnosti ke konkrétním Dosavadním jednotkám;
2. aktuální pasportizaci vedení elektrické energie, vody, kanalizace a plynu v Domě a v Dosavadních jednotkách (jsou-li k dispozici);
3. původní a aktuální plány Domu a Dosavadních jednotek, případně, nemají-li je Vlastníci k dispozici, písemné zmocnění k nahlédnutí a pořizování kopií v archivu/sbírce listin stavebního úřadu a katastrálního úřadu;
4. zmocnění k projednání možnosti realizace Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu s příslušným orgánem památkové péče (OKP MHMP), případně dalšími dotčenými orgány státní správy a územní samosprávy;
5. umožnit přístup Stavebníka a jím pověřených osob do Domu za účelem provedení příslušných odborně technických průzkumů k možnosti provedení stavby Půdní vestavby a provedení Oprav a úprav Domu a za účelem zpracování projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav Domu.

Vlastníci odpovídají za správnost a úplnost dokladů a informací předaných Stavebníkovi.

* 1. V případě, že v průběhu přípravy výstavby vyvstane na základě požadavků dotčených orgánů státní správy či účastníků stavebního řízení nebo na základě změny vymezení Nových jednotek Stavebníkem potřeba upravit specifikaci Nových jednotek uvedenou ve Smlouvě, resp. jinou textaci Smlouvy, zavazují se Smluvní strany učinit potřebná právní jednání tak, aby specifikace Nových jednotek uvedená ve Smlouvě, resp. jiná textace Smlouvy odpovídala požadavkům dotčených orgánů státní správy či účastníků stavebního řízení. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny uzavřít formou dodatku Smlouvy připraveného Stavebníkem písemnou dohodu nově vymezující specifikaci Nových jednotek, resp. upravující jinou textaci Smlouvy v souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy či účastníků stavebního řízení. Návrh znění takového dodatku Smlouvy učiní Stavebník doručením jeho písemného znění zástupci Vlastníků. Vlastníci nejsou oprávněni bez vážného důvodu odmítnout uzavření takového dodatku Smlouvy a zavazují se podepsat takový dodatek Smlouvy ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od jeho předložení Stavebníkem.
	2. Nedojde-li k vydání závazného souhlasného stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k provedení výstavby dle Stavebníkem zpracované (obstarané) projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu nejpozději do 6 (šesti) měsíců od data uzavření Smlouvy, jsou Vlastníci oprávněni od Smlouvy odstoupit. Lhůta sjednaná v první větě tohoto ustanovení se prodlužuje o dobu prodlení Vlastníků s poskytnutím součinnosti ve smyslu bodu 12.4. Smlouvy a o dobu, o kterou doba mezi předložením projektové studie Půdní vestavby a Oprav a úprav domu příslušnému orgánu památkové péče (OKP MHMP) a vydáním stanoviska příslušného orgánu památkové péče (OKP MHMP) k předložené projektové studii Půdní vestavby a Oprav a úprav domu překročí 30 (třicet) dnů.

**XIII.**

## Závěrečná ustanovení

* 1. Smluvní strany si sjednávají tuto rozvazovací podmínku:

V případě, že do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od podpisu této Smlouvy nebude vydáno na stavbu Půdní vestavby a na provedení Oprav a úprav Domu Stavební povolení, tato Smlouva zaniká s právními účinky od samého počátku.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že pro vztahy vyplývající z této Smlouvy vylučují aplikaci ustanovení § 2716 až § 2746 Občanského zákoníku.
	2. Vlastníci i Stavebník se zavazují, že obchodní a technické informace, které se při plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s ním dověděli a které nejsou jinak veřejně přístupné či všeobecně známé, nezpřístupní třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, ani tyto informace nepoužijí pro jiné účely, než pro plnění podmínek této Smlouvy.
	3. Smlouva je vyhotovena ve 26 (dvaceti šesti) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. 4 (čtyři) stejnopisy Smlouvy budou opatřeny úředně ověřenými podpisy všech účastníků. Z těchto 4 (čtyř) stejnopisů Smlouvy jsou 1 (jedno) vyhotovení určeno zástupcům Vlastníků, 1 (jedno) vyhotovení Městské části Praha 3, 1 (jedno) vyhotovení Stavebníkovi a 1 (jedno) vyhotovení pro potřeby katastrálního úřadu. Zbývajících 22 (dvacet dva) stejnopisů Smlouvy bude opatřeno neověřenými podpisy všech účastníků, z nichž po jednom je určeno každému z účastníků Smlouvy a jedno vyhotovení je určeno pro účely stavebního řízení.

Náklady spojené s rozmnožením textu Smlouvy schváleného všemi Smluvními stranami a náklady spojené s ověřením podpisů Vlastníků hradí Vlastníci. Náklady spojené s ověřením podpisů Stavebníka hradí Stavebník.

* 1. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy a jejích příloh je možné po dohodě Smluvních stran a výlučně v písemné formě. Pro platnost změn a dodatků Smlouvy a jejích příloh postačí, budou-li tyto za stranu Vlastníků podepsány zástupci Vlastníků.
	2. V případě, že v průběhu výstavby dojde ke změně ve specifikaci Nových jednotek uvedené ve Smlouvě a skutečným provedením Nových jednotek nebo specifikací Nových jednotek uvedenou v Projektové dokumentaci, zavazují se Smluvní strany učinit potřebná právní jednání tak, aby specifikace Nových jednotek uvedená ve Smlouvě odpovídala skutečnému provedení Nových jednotek a specifikaci Nových jednotek uvedené v Projektové dokumentaci a aby výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku byly určeny v závislosti na vzájemném poměru velikostí podlahových ploch jednotek v Domě. Případné zvětšení ani zmenšení spoluvlastnického podílu Stavebníka na společných částech Domu a na Pozemku nemá vliv na dohodnuté vypořádání.

Smluvní strany jsou v takovém případě povinny uzavřít formou dodatku Smlouvy připraveného Stavebníkem písemnou dohodu nově vymezující specifikaci Nových jednotek a nově upravující výši spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku. Návrh znění takového dodatku Smlouvy učiní Stavebník doručením jeho písemného znění zástupci Vlastníků s prokázáním změněného stavu specifikace Nových jednotek. Vlastníci nejsou oprávněni bez vážných důvodů odmítnout uzavření takového dodatku Smlouvy a zavazují se podepsat takový dodatek Smlouvy ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od jeho předložení Stavebníkem. V případě, že Vlastníci z vážných důvodů a v odůvodněném případě odmítnou uzavření dodatku Smlouvy dle tohoto bodu 13.6. Smlouvy, postupuje se v takovém případě podle ustanovení § 1173 zákona č. 89/2012, občanský zákoník.

V případě porušení povinnosti Vlastníků uzavřít takový dodatek Smlouvy, kterým jsou uváděny do souladu se skutečností údaje o Nových jednotkách a deklarovány konečné výše spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku v závislosti na vzájemném poměru velikostí podlahových ploch jednotlivých jednotek v Domě, jsou Vlastníci povinni uhradit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši Kč 1,000.000,- (slovy: Jeden milion korun českých). Stavebník je v takovém případě rovněž oprávněn od Smlouvy odstoupit. Vznikne-li nárok na zaplacení smluvní pokuty podle tohoto bodu 13.6. Smlouvy poté, co již bylo započato s realizací Půdní vestavby a/nebo Oprav a úprav Domu, započítává se tato smluvní pokuta na úhradu ušlého zisku a náhradu účelně vynaložených nákladů Stavebníka podle bodu 11.11. Smlouvy.

* 1. Práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
	2. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je uzavírána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísni či omylu nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
	3. Smlouvou se zároveň mění Prohlášení vlastníka.
	4. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 12832 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha jako **příloha č. 1**;
2. Aktuální znění Prohlášení vlastníka jako **příloha č. 2**
3. Aktuální znění stanov společenství Vlastníků jednotek v Domě jako **příloha č. 3;**
4. Studie využití prostor určených k vybudování Půdní vestavby jako **příloha č. 4 -** bude tvořit přílohu této smlouvy po jejím odsouhlasení příslušným orgánem památkové péče (OKP MHMP), případně dalšími dotčenými orgány státní správy;
5. Soupis prací, úprav a oprav Domu jako **příloha č. 5**;
6. Schémata všech podlaží Domu jako **příloha č. 6**;
7. Pasportizace komínů jako **příloha č. 7**;
8. Plánek komínů jako **příloha č. 8;**
9. Projektová dokumentace – bude tvořit přílohu této smlouvy po jejím schválení stavebním úřadem.

V Praze, dne

 Stavebník

PŮDNÍ BYTY s.r.o.

Vlastníci