

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3**  
**Zastupitelstvo městské části**  
**U S N E S E N Í**

**č. 203**

**ze dne 17.12.2024**

**Smlouva o výstavbě, jejímž předmětem je výstavba šesti bytových jednotek formou půdní vestavby a nástavby v domě č.p. 1604, na pozemku parc.č. 4023, k.ú. Žižkov, na adrese Hartigova 144, Praha 3, vše zapsáno na LV č. 18488, vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, k.ú. Žižkov, obec Praha.**

Zastupitelstvo městské části

**I. s c h v a l u j e**

1. Smlouvu o výstavbě, jejímž předmětem je výstavba šesti bytových jednotek formou půdní vestavby a nástavby v domě č.p. 1604, na pozemku parc.č. 4023, k.ú. Žižkov, na adrese Hartigova 144, Praha 3, vše zapsáno na LV č. 18488, vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, k.ú. Žižkov, obec Praha, a to včetně příloh, které tvoří její nedílnou součást, mezi Společenstvím vlastníků Koněvova 144, Praha 3, IČ 016 81 478, se sídlem Hartigova 1604/144, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaném v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14665, vlastníky jednotek v uvedeném domě a společností Výhledy a.s., IČ 171 83 472, se sídlem Wenzigova 1308/21, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27315, která je přílohou tohoto usnesení

**II. u k l á d á**

1. Michalu Vronskému, starostovi městské části
  - 1.1. podepsat shora citovanou smlouvu o výstavbě

Michal Vronský  
starosta městské části



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
s.r.o.

**Vlastníci jednotek v domě čp. 1604  
na pozemku p.č. 4023 v k.ú. Žižkov**

**a**

**Výhledy a.s.**

## **SMLOUVA O VÝSTAVBĚ JEDNOTEK**

Konviktská 24, Praha 1, 110 00, Česká republika

telefonní číslo: (+420) 224 22 80 09

faxové číslo: (+420) 224 23 73 63

e-mail: [poupe@poupe.cz](mailto:poupe@poupe.cz)

[www.poupe.cz](http://www.poupe.cz)

1.

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/27

spoluvlastnický podíl: 552/15763

a

### **Městská část Praha 3**

IČO: 00063517

se sídlem Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, PSČ: 130 00

svěřená správa jednotek ve vlastnictví Hlavního města Prahy č. 1604/3, 1604/4, 1604/5, 1604/6, 1604/8, 1604/9, 1604/12, 1604/13, 1604/16, 1604/18, 1604/20, 1604/23, 1604/24, 1604/25, 1604/26, 1604/101, 1604/102, 1604/103, 1604/104, 1604/105

spoluvlastnický podíl: 8440/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/21

spoluvlastnický podíl: 548/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/14

spoluvlastnický podíl: 577/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/7

spoluvlastnický podíl: 343/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/29

spoluvlastnický podíl: 439/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/10

spoluvlastnický podíl: 567/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastníci jednotky č. 1604/15

spoluvlastnický podíl: 807/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastníci jednotky č. 1604/17

spoluvlastnický podíl: 403/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/19

spoluvlastnický podíl: 568/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/2

spoluvlastnický podíl: 546/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/30

spoluvlastnický podíl: 366/15763

a

[●]

IČO: [●]

se sídlem [●]

vlastník jednotky č. 1604/1

spoluvlastnický podíl: 390/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/11  
spoluvlastnický podíl: 391/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

vlastník jednotky č. 1604/28  
spoluvlastnický podíl: 423/15763

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

spoluvlastník jednotky č. 1604/22, podíl 1/2  
spoluvlastnický podíl: 403/31526

a

[●]

rodné číslo: [●]

bytem [●]

spoluvlastník jednotky č. 1604/22, podíl 1/2  
spoluvlastnický podíl: 403/31526

dále jen „**vlastníci**“ nebo „**vlastník**“, zapsáno na LV č. 18488, k.ú. Žižkov, vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha

2.

### **Společenství vlastníků Koněvova 144, Praha 3**

se sídlem Hartigova 1604/144, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 01681478

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze,  
oddíl S, vložka 14665,

zastoupeno panem [●], předsedou

dále jen „**Společenství**“

3.

### **Výhledy a.s.**

se sídlem Wenzigova 1308/21, Vinohrady, 120 00, Praha 2

IČO: 17183472

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B. vložka č. 27315

zastoupena [●], předsedou správní rady

dále jen „**stavebník**“

uzavírají níže uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 1170 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, dále jen „**Občanský zákoník**“ tuto

# smlouvu o výstavbě jednotek

I.

## Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností stavebníka a vlastníků za účelem výstavby **šesti nových bytových jednotek** formou půdní vestavby a při realizaci změn (oprav a úprav) společných částí nemovité věci – bytového domu čp. 1604 postaveného na pozemku pč. 4023 - zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 383 m<sup>2</sup>, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastru nemovitostí vedeném pro k.ú. Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov na LV č. 18488. Tam, kde je s ohledem na jednání vůči stavebníkovi použit pojem „**zástupce vlastníků**“, je jím Společenství, které je osobou odpovědnou za správu bytového domu čp. 1604 a pozemku pč. 4023, to vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, a které navenek zastupuje jeho předseda. Jednotliví vlastníci tímto zástupce vlastníků zmocňují k zastupování v rozsahu práv a povinností podle této smlouvy o výstavbě.

II.

## Popis nemovitých věcí

1. Smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu této smlouvy o výstavbě je bytový dům čp. 1604 o 1 podzemním podlažích a 7 nadzemních podlažích (dále také jen „**Dům**“) postavený na pozemku pč. 4023, zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 383 m<sup>2</sup> (dále také jen „**Pozemek**“), to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastru nemovitostí pro k.ú. Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, na LV č. 18488, rozdělen na 35 jednotek (dále jen „**stávající jednotky**“) vymezených podle 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, a to na byty č. 1604/1 - 1604/30 a nebytové prostory č. 1604/101 - 1604/105. Dům byl rozdělen prohlášením vlastníka ze dne 20.3.2012, vloženým do katastru nemovitostí pod čj. V - 33291/2012, a Z-63576/2012, (dále jen „**prohlášení vlastníka**“).

2. **Dům není součástí pozemku.** Pozemek a Dům jsou dále společně označovány také jako „**Nemovitá věc**“.

3. Současné rozdělení jednotek v Domě mezi vlastníky a jejich spoluvlastnické podíly na společných částech Nemovité věci jsou uvedeny v níže následující tabulce č. 1.

Tabulka č. 1:

Číslo jednotky:	Vlastník jednotky:	Spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a Pozemku spojený s jednotkou:
1604/1	[●]	390/15763
1604/2	[●]	546/15763
1604/3	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	260/15763
1604/4	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	548/15763
1604/5	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	383/15763
1604/6	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	416/15763

1604/7	[●]	343/15763
1604/8	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	558/15763
1604/9	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	263/15763
1604/10	[●]	567/15763
1604/11	[●]	391/15763
1604/12	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	436/15763
1604/13	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	353/15763
1604/14	[●]	577/15763
1604/15	[●]	807/15763
1604/16	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	416/15763
1604/17	[●]	403/15763
1604/18	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	333/15763
1604/19	[●]	568/15763
1604/20	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	282/15763
1604/21	[●]	548/15763
1604/22	[●]	403/15763
1604/23	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	412/15763
1604/24	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	369/15763
1604/25	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	563/15763
1604/26	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	269/15763
1604/27	[●]	552/15763
1604/28	[●]	423/15763
1604/29	[●]	439/15763
1604/30	[●]	366/15763
1604/101	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	157/15763
1604/102	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	279/15763
1604/103	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	1540/15763
1604/104	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	375/15763
1604/105	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	228/15763

4. Níže uvedené jednotky jsou zatíženy věcnými právy třetích osob zapsanými v katastru nemovitostí:

- a) jednotka č. 1604/2, zástavním právem smluvním,
- b) jednotka č. 1604/22, zástavním právem smluvním,
- c) jednotka č. 1604/29, zástavním právem smluvním a zákazem zcizení.

5. Vlastníci prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy:

- si nejsou vědomi, že by probíhaly jakékoli spory, soudní řízení (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) a správní řízení, vztahující se nebo směřující vůči vlastníkům, což by mohlo mít jakýkoli dopad na stávající jednotky. Městská část Praha 3 prohlašuje, že ke dni podpisu této dohody jsou proti ní vedena soudní řízení, která se však předmětem sporu netýkají jednotek vymezených v Domě.
- proti nim není vedeno konkursní ani insolvenční řízení, nebyla na jejich majetek nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí, ani dispozice se stávajícími jednotkami není omezena předběžným opatřením.

### III.

#### Základní ustanovení

1. Stavebník se zavazuje vybudovat v Domě šest nových bytových jednotek označené čísly č. 1604/31, č. 1604/32, č. 1604/33, č. 1604/34, č. 1604/35 a č. 1604/36 (společně dále též jen „**Nové jednotky**“), a to formou vestavby do stávajících společných částí Domu umístěných v 7. nadzemním podlaží, a do nově vzniklého 8. nadzemního podlaží. Podrobný popis Nových jednotek je uveden v ujednání čl. IV. odst. 1. až 6. této smlouvy.

2. Stavebník vybuduje Nové jednotky výhradně na vlastní náklady a nebezpečí, a to v termínech a za podmínek stanovených touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, všeobecně uznávanými technickými normami a v souladu s příslušným povolením stavebního úřadu a závaznými stanovisky dotčených orgánů státní správy, vydanými pro výstavbu a příslušnými bezpečnostními, požárními, hygienickými a zdravotními normami.

3. Stavebník provede vedle výstavby samotných Nových jednotek ve smyslu ustanovení čl. V. odst. 2. této smlouvy opravy a úpravy společných částí Nemovité věci, jež jsou podrobně specifikované v ujednání čl. VIII. této smlouvy a jejích přílohách. Tyto opravy a úpravy provede stavebník výhradně na vlastní náklady a nebezpečí, a to v termínech a za podmínek stanovených touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, všeobecně uznávanými technickými normami a v souladu s příslušným povolením stavebního úřadu a závaznými stanovisky dotčených orgánů státní správy, vydanými pro výstavbu a příslušnými bezpečnostními, požárními, hygienickými a zdravotními normami.

4. Výstavba Nových jednotek a opravy a úpravy společných částí Domu podle odstavce 3. tohoto článku budou nadále souhrnně označovány jen jako „**Dílo**“. Dílo je podrobněji specifikováno v dalším textu této smlouvy a zejména v jejích přílohách.

5. Hovoří-li se v této smlouvě o „bytech“ či „bytových jednotkách“, rozumí se tím obdobně i nebytové prostory a nebytové jednotky ve vlastnictví či výlučném užívání vlastníků.

### IV.

#### Vymezení Nových jednotek

##### **A. Nové jednotky budou vymezeny následovně:**

##### **1. Bytová jednotka č. 1064/31:**

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 2+kk bude umístěna v 7. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 7. nadzemním podlaží uprostřed vlevo od schodiště

b) celková podlahová plocha jednotky bude **57,4 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:

7. NP:

- obývací pokoj s kuchyní	30,5	m <sup>2</sup>
- pokoj	18,1	m <sup>2</sup>
- koupelna + WC	3,5	m <sup>2</sup>
- chodba	5,3	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/31 nejsou.

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/31 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkokartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/31 bude patřit spoluvlastnický podíl 574/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 574/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/31 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

## **2. Bytová jednotka č. 1604/32:**

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 2+kk bude umístěna v 7. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 7. nadzemním podlaží vlevo od schodiště

b) celková podlahová plocha jednotky bude **63,8 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:

7. NP:

- obývací pokoj s kuchyní	25,8	m <sup>2</sup>
- pokoj	21,6	m <sup>2</sup>
- koupelna + WC	11,7	m <sup>2</sup>
- chodba	4,7	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/32 nejsou.

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/32 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/32 bude patřit spoluvlastnický podíl 638/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 638/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/32 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

### 3. Bytová jednotka č. 1604/33:

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 2+kk bude umístěna v 7. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 7. nadzemním podlaží proti schodišti

b) celková podlahová plocha jednotky bude **59,9 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:

7. NP:

- obývací pokoj s kuchyní	29,0	m <sup>2</sup>
- pokoj	17,7	m <sup>2</sup>
- koupelna	3,8	m <sup>2</sup>
- WC	3,1	m <sup>2</sup>
- chodba	3,2	m <sup>2</sup>
- spíž	3,1	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkovu jednotky č. 1604/33 nejsou

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/33 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/33 bude patřit spoluvlastnický podíl 599/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 599/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/33 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

#### 4. Bytová jednotka č. 1604/34:

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 1+kk bude umístěna v 7. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 7. nadzemním podlaží vpravo od schodiště

b) celková podlahová plocha jednotky bude **49,0 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:

7. NP:

- obývací pokoj s kuchyní	39,2	m <sup>2</sup>
- koupelna + WC	6,5	m <sup>2</sup>
- chodba	3,3	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/34 nejsou

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/34 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkokartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/34 bude patřit spoluvlastnický podíl 490/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 490/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/34 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

#### 5. Bytová jednotka č. 1604/35:

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 1+kk bude umístěna v 8. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 8. nadzemním podlaží vlevo od schodiště

b) celková podlahová plocha jednotky bude **54,4 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:

- obývací pokoj s kuchyní	36,3	m <sup>2</sup>
- zvýšená část ob. pokoje	6,2	m <sup>2</sup>
- koupelna + WC	7,4	m <sup>2</sup>
- lodgie (ustoupená terasa)	4,6	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/35 nejsou.

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/35 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádrokartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/35 bude patřit spoluvlastnický podíl 544/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 544/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/35 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

## 6. Bytová jednotka č. 1604/36:

a) bytová jednotka (vymezená podle zákona o vlastnictví bytů) – byt 1+kk bude umístěna v 7. nadzemním podlaží Domu, vstup do jednotky je v 8. nadzemním podlaží vpravo od schodiště

b) celková podlahová plocha jednotky bude **59,8 m<sup>2</sup>** a bytová jednotka bude sestávat z:  
8. NP:

- obývací pokoj s kuchyní	43,7	m <sup>2</sup>
- koupelna + WC	4,9	m <sup>2</sup>
- lodgie (ustoupená terasa)	11,2	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkovu jednotky č. 1604/36 nejsou

d) vybavení bytové jednotky č. 1604/36 bude zahrnovat:

- vana/sprchový kout	1	ks
- umyvadlo	1	ks
- WC	1	ks
- elektrický kotel	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádrokartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) bytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k bytové jednotce č. 1604/36 bude patřit spoluvlastnický podíl 598/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 598/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem bytové jednotky č. 1604/36 bude stavebník, tj. obchodní společnost Výhledy a.s.

### **B. U stávajících jednotek dochází k následujícím změnám:**

I. Od nebytové jednotky č. 1604/104 bude oddělena část Místnosti 1 o podlahové ploše 1,7 m<sup>2</sup>, která se stane společnou částí Domu a stavebník v ní zřídí prostor pro umístění popelnic s domovním odpadem. Vypořádání mezi vlastníkem jednotky č. 1604/104 a stavebníkem bude provedeno podle ustanovení čl. V. odst. 4. této smlouvy.

Jednotka č. 1604/104 bude po realizaci výstavby vymezena následovně:

#### **Nebytová jednotka č. 1604/104**

a) jiný nebytový prostor vymezený podle zákona o vlastnictví bytů umístěný v 1. NP

b) celková podlahová plocha jednotky bude **35,8 m<sup>2</sup>** a nebytová jednotka bude sestávat z:

- Chodba	2,7	m <sup>2</sup>	
- Místnost 1	16,2	m <sup>2</sup>	původně 17,9 m <sup>2</sup>
- Místnost 2	14,3	m <sup>2</sup>	
- WC	2,6	m <sup>2</sup>	

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/104 nejsou

d) vybavení nebytové jednotky č. 1604/104 bude zahrnovat:

- umyvadlo	1	ks
- WC mísa s nádrží	1	ks
- vodovodní baterie	1	ks
- topná tělesa - radiátory	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) nebytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k nebytové jednotce č. 1604/104 bude patřit spoluvlastnický podíl 358/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 358/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem nebytové jednotky č. 1604/104 je Hlavní město Praha, svěřená správa Městská část Praha 3.

II. V souvislosti s adaptací dle přílohy 3.5. této smlouvy bude jednotka č. 1604/105 po realizaci výstavby vymezena následovně:

#### **Nebytová jednotka č. 1604/105**

a) jiný nebytový prostor vymezený podle zákona o vlastnictví bytů umístěný v 7. NP

b) celková podlahová plocha jednotky bude **23,0 m<sup>2</sup>** a nebytová jednotka bude sestávat z:

- místnost	13,8	m <sup>2</sup>
- WC	1,9	m <sup>2</sup>
- koupelna	2,7	m <sup>2</sup>
- chodba	4,6	m <sup>2</sup>

c) společné části domu určené výlučně k užívání vlastníkem jednotky č. 1604/105 nejsou

d) vybavení nebytové jednotky č. 1604/105 bude zahrnovat:

- umyvadlo	1	ks
- WC mísa s nádrží	1	ks
- sprchový kout	1	ks
- vodovodní baterie	2	ks
- topná tělesa - radiátory	2	ks

e) k vlastnictví jednotky dále bude patřit:

- podlahová krytina a stropní sádkartonový prostor v místnostech bytu
- nenosné vnitřní příčky
- dveře a okna
- vnitřní rozvody ZTI, elektroinstalace, světelné zdroje

f) nebytová jednotka bude ohraničena:

- vstupními bezpečnostními dveřmi
- uzavíratelnými ventily přívody vody
- elektroměrem
- střešní a podlahovou konstrukcí
- vnitřními povrchy obvodových stěn bytu

g) k nebytové jednotce č. 1604/105 bude patřit spoluvlastnický podíl 230/19191 na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl 228/19191 na Pozemku,

h) vlastníkem nebytové jednotky č. 1604/105 je Hlavní město Praha, svěřená správa Městská část Praha 3.

**C. U ostatních stávajících jednotek ke změnám nedochází, po výstavbě dojde pouze ke změně s nimi spojených spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku, jak je uvedeno v čl. XII. odst. 4 níže.**

V.

#### **Poskytnutí práva k výstavbě a protiplnění za poskytnutí tohoto práva**

1. Vlastníci a Společenství tímto stavebníkovi udělují právo k výstavbě Nových jednotek s využitím společných částí Nemovité věci situovaných v 7. nadzemním podlaží Domu v rozsahu dle projektové studie, která tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy a schématu všech podlaží Domu, které tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**právo k výstavbě**“).

2. Stavebník se zavazuje společně s výstavbou provést opravy a úpravy společných částí Nemovité věci, a to ve sjednaném rozsahu, termínu a za podmínek uvedených v ujednání čl. VIII. této smlouvy a jejich přílohách. Účastníci této smlouvy se dohodli, že náklady na opravy a technická zhodnocení společných částí budovy uhradí v jiném poměru než podle výše svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, a to tak, že tyto náklady uhradí stavebník bez požadavku další úplaty od vlastníků či Společenství.

3. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že opravy a úpravy společných částí Domu, specifikované v čl. VIII. této smlouvy jsou součástí správy Domu a Pozemku ve smyslu § 1189 Občanského zákoníku. Náklady na provedení těchto investic nejsou úhradou za převod nemovitých věcí podle této smlouvy a jsou závazkem stavebníka jako budoucího vlastníka Nových jednotek k úhradě nákladů na správu Domu, spočívajících v činnostech, které jsou spojené s prováděním změn ve společných částech Domu. Opravy a úpravy jsou dohodou stran oceněny celkovou souhrnnou částkou **14.765.800 Kč,- Kč** (slovy čtrnáct milionů sedm set šedesát pět tisíc osm set korun českých) bez DPH, s tím, že k okamžiku jeho poskytnutí, za což je považováno jejich předání zástupci vlastníků, bude k výše specifikovanému ocenění připočítána DPH v platné sazbě, kterou též nese stavebník. Všechny smluvní strany berou na vědomí, že ocenění je neměnné, a to i když v průběhu výstavby dle této smlouvy dojde ke změně cen stavebních materiálů nebo prací. Stavebník prohlašuje, že disponuje dostatečnými finančními kapacitami, aby realizoval výstavbu dle této smlouvy a dále, že se tento stav ke dni zahájení výstavby a v průběhu její realizace nezmění

4. Stavebník dále uhradí vlastníkově jednotky č. 1604/104 nejpozději do 30 dnů od převzetí Díla zástupcem vlastníků dle čl. VIII. odst. 5 písm. e) této smlouvy převodem na účet č. 29022-2000781379/0800 pod variabilním symbolem 1604104 částku ve výši **149.600,- Kč** (slovy sto čtyřicet devět tisíc šest korun českých) jako vypořádání v souvislosti s oddělením části jednotky pro účely zřízení prostoru pro umístění popelnic dle čl. IV. písm. B. této smlouvy, bez nároku na kompenzaci vůči ostatním vlastníků jednotek ve smyslu odst. 6 tohoto článku.

5. Smluvní strany se dohodly z důvodu, že v jednotkách, jejichž výčet je uveden v příloze č. 4 této smlouvy, zajistili jejich vlastníci před uzavřením této smlouvy na své náklady provedení výměny oken a souvisejících prací a v těchto jednotkách tak z tohoto důvodu nebude výměna oken stavebníkem podle této smlouvy prováděna, tak, že stavebník uhradí každému z těchto vlastníků finanční kompenzaci za tuto předcházející výměnu, ve výši, která je uvedena zvlášť pro každého z těchto vlastníků v příloze č. 4 této Smlouvy, a to do 30 dnů od předání nepeněžitěho plnění ve smyslu odst. 1 tohoto článku na účet příslušného vlastníka uvedený v této příloze. Stavebník před odesláním finanční kompenzace prověří aktuálnost údajů o vlastnictví příslušné jednotky a dojde-li v mezidobí od uzavření této smlouvy do dne předání nepeněžitěho plnění ve smyslu odst. 1 tohoto článku ke změně v osobě vlastníka příslušné jednotky oproti stavu uvedenému v příloze č. 4, vyžádá si sdělení aktuálního čísla účtu od nového vlastníka takové jednotky.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že splněním povinností podle této smlouvy budou zcela vypořádána vzájemná práva a povinnosti účastníků z této smlouvy a žádná ze smluvních stran nebude mít nárok na jakékoli další plnění, vyjma nároků z vadného plnění či jiného porušení této smlouvy, na náhradu škody, smluvních pokut a jiných nároků ve smlouvě výslovně uvedených nebo pro některou ze stran vyplývajících z kogentních ustanovení závazných právních předpisů.

## VI. Termíny

1. Stavebník se zavazuje zajistit zpracování projektové dokumentace ve verzi pro předložení dotčeným orgánům státní správy nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Dnem uzavření smlouvy se rozumí den, kdy připojí svůj podpis ke smlouvě poslední ze smluvních stran. Stavebník předá jedno vyhotovení projektové dokumentace zástupci vlastníků, který je povinen ji nejdéle do 15 (patnácti) dnů ode dne převzetí odsouhlasit. Schválení projektové dokumentace proběhne tak, že zástupce vlastníků na ní vyznačí svůj podpis.

2. Stavebník se zavazuje do 15 (patnácti) dnů ode dne schválení projektové dokumentace dle odst. 1. požádat dotčené orgány státní správy o vydání souhlasných stanovisek.

3. Stavebník se zavazuje podat žádost o povolení záměru (popř. jiného veřejnoprávního oprávnění) v rozsahu nezbytném pro realizaci celého Díla podle této smlouvy (dále jen „**Povolení záměru**“), a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne získání všech souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy dle odst. 2. Stavebník se dále zavazuje, že v navazujícím řízení o povolení záměru bude řádně pokračovat a vyvine přiměřené úsilí k získání pravomocného rozhodnutí o povolení záměru nejpozději do 24 (dvaceti čtyř) měsíců ode dne podpisu této smlouvy, včetně využití opravných prostředků v případě zamítnutí žádosti prvostupňovým orgánem. Stavebník se rovněž zavazuje předat zástupci vlastníků kopie stanovisek veškerých dotčených orgánů státní správy.

4. Stavebník se zavazuje provést veškeré stavební práce, které jsou nezbytné k provedení Díla, nejpozději do 18 (osmnácti) měsíců ode dne zahájení výstavby. Stavebník se dále zavazuje řádně celé Dílo provést (tedy je dokončit, předat a zajistit jeho kolaudaci) nejpozději do 20 (dvaceti) měsíců od třicátého dne po právní moci Povolení záměru. Za předpokladu, že stavebník ve lhůtě dle předcházející věty podá řádnou žádost o kolaudaci Díla se všemi potřebnými náležitostmi a v takto zahájeném řízení bude řádně pokračovat, prodlužuje se tato lhůta o dobu do vydání kolaudačního rozhodnutí v takto zahájeném řízení. Dokončením se rozumí předvedení způsobilosti provedených oprav a úprav Domu ve sjednaném rozsahu sloužit jejich účelu.

5. Lhůty uvedené v tomto článku mohou být prodlouženy pouze v případě zásahu vyšší moci, za kterou se pro účely této smlouvy považuje též nečinnost či průtahy na straně orgánů veřejné moci, dotčených orgánů státní správy či překážky v provádění díla, které nebylo možné předvídat ani při vynaložení odborné péče.

## VII.

### Podmínky realizace výstavby

#### 1. Povinnosti vlastníků:

a) Společenství se zavazuje umožnit stavebníkovi přístup ke staveništi k provedení Díla podle schváleného harmonogramu výstavby, zbavenému takových práv třetích osob, která by bránila provedení Díla v souladu s podmínkami stavební dokumentace, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy stavebník předloží zástupci vlastníků pravomocné Povolení záměru a vyzve zástupce vlastníků k umožnění přístupu ke staveništi.

b) Vlastníci a Společenství jsou povinni na výzvu stavebníka na jeho náklady a bez zbytečného odkladu poskytnout stavebníkovi veškerou nezbytně nutnou součinnost k realizaci Díla podle této smlouvy. Vlastníci k tomu splní povinnost dle písm. c) níže.

c) Vlastníci do 15 dnů od podpisu této smlouvy udělí Společenství plné moci, dle vzorového textu, který tvoří přílohu této smlouvy.

d) Vlastníci jednotek a Společenství v případě, že bude postupováno podle této smlouvy a k ní přiložené projektové studie, souhlasí s vydáním Povolení záměru a prohlašují, že bude-li Dílo v plném rozsahu odpovídat této smlouvě, nebudou v rámci kolaudačního řízení vznášet neopodstatněné připomínky.

**e) Vlastníci jednotek zatížených zákazy zcizení a zástavními právy či jinými věcnými právy třetích osob se zavazují zajistit souhlasy osob oprávněných z těchto práv s uzavřením této smlouvy a se změnami z ní vyplývajícími, včetně změn podílů na společných částech Domu a na Pozemku, a tyto souhlasy doložit zástupci vlastníků a stavebníkovi do 90 dnů od podpisu této smlouvy.**

## 2. Povinnosti stavebníka:

a) Stavebník je při provádění Díla povinen dbát o to, aby užívání společných částí Domu a poskytování služeb (zejm. dodávek energií do Domu i jednotlivých bytů) bylo narušeno v minimální nezbytné míře a vždy po včasném předchozím oznámení.

b) Stavebník je povinen uhradit veškeré poplatky a další náklady spojené s výstavbou, tedy zejména s projektovou přípravou, inženýringem a vlastní realizací Díla (např. i nájemné a poplatky za užívání a zábor komunikací /veřejných prostranství/, revize, kontroly a prohlídky, náklady na zařízení, zabezpečení, užívání, úklid a provoz staveniště, správní poplatky, uložení odpadů na skládku, zajištění předepsaných atestů materiálů, zkoušek, revizí, měření, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a parametrů dokončeného díla, včetně měření hluku z provozu výtahu a všech ostatních nákladů spojených s realizací díla apod.). Stavebník se zavazuje při výstavbě Nových jednotek zajistit na vlastní náklady všechny přípravné a stavební práce. Stavebník odpovídá za to, že výstavbou nebude ohrožena statika Domu. Stavebník je povinen před započítím výstavby provést pasportizaci jednotek a společných částí Domu nacházejících se v 6. nadzemním podlaží Domu, jež zahrnuje podrobnou fotodokumentaci a pro případ vzniku škody na těchto jednotkách či společných částech Domu tuto odstranit, nebude-li škoda odstraněna v přiměřené lhůtě, tak na první výzvu dotčeného vlastníka vzniklou škodu uhradit. Smluvní strany souhlasí s tím, že uspořádání Nových jednotek v půdní vestavbě je zcela na rozhodnutí stavebníka a dojde-li ke změně v uspořádání Nových jednotek, za předpokladu, že taková změna neovlivní statiku Domu či podíly na společných částech Domu, jsou všichni vlastníci či zástupce vlastníků a jednotlivě každý z vlastníků povinni udělit stavebníkovi písemný souhlas s takovou změnou. Rámcový rozsah prací je určen studií s tím, že vestavba a nástavba Nových jednotek dle této smlouvy o výstavbě bude realizována pouze v 7. resp. 8. nadzemní podlaží Domu.

c) Stavebník je povinen před zahájením realizace Díla předložit zástupci vlastníků harmonogram všech činností, zejména pak těch, které způsobí nebo mohou způsobit dočasnou výlukou na domovních sítích. Stavebník je dále povinen před zahájením realizace Díla provést zjištění a zdokumentování stavu bytů situovaných v podlaží pod prováděnou výstavbou pro účely stanovení rozsahu případných budoucích škod vzniklých v průběhu výstavby.

d) Stavebník je povinen protokolárně zajistit předání staveniště před zahájením realizace Díla a předání zhotoveného Díla po kolaudaci. Část Díla představující opravy a úpravy společných částí Nemovité věci dle čl. VIII. této smlouvy bude protokolárně předána po jeho provedení zástupci vlastníků. Stavebník je dále povinen zajistit při realizaci Díla vedení stavebního deníku v souladu s obecně závaznými právními předpisy a technický dozor; tím není dotčeno oprávnění zástupce vlastníků realizovat v průběhu výstavby vlastní dozor a další jeho oprávnění související s průběhem výstavby. Stavebník se zavazuje udržívat na staveništi pořádek a na své náklady zajišťovat úklid a odvoz odpadu ze staveniště. Stavebník se zavazuje na své náklady zajišťovat veškerá další technická a bezpečnostní opatření výstavby, včetně ostrahy staveniště. Stavebník je povinen na svůj náklad a ke své tíži provést Dílo v dohodnuté (nejméně však v obvyklé) kvalitě.

e) Stavebník se zavazuje instalovat staveništní elektroměr a vodoměr pro objektivní zjištění odběru elektřiny a vody po celou dobu realizace Díla. Odebraná média je stavebník povinen hradit, a to na základě údajů z uvedeného elektroměru a vodoměru. Stavebník je povinen uhradit spotřebovanou elektřinu a vodu do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení faktury, popřípadě průběžně na základě předepsaných záloh dodavatelů. Po dobu realizace Díla je stavebník povinen dodržovat zákaz kouření v Domě a zajistit dodržování tohoto zákazu i všemi pracovníky realizujícími Dílo.

f) Stavebník odpovídá za to, že v rámci provádění celého Díla použije výhradně materiály, které jsou pro daný účel vhodné a mají platný certifikát a prohlášení o shodě. Stavebník odpovídá za to, že v rámci provádění Díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době užití známo, že je škodlivý. Zhotovitel se zavazuje, že při provádění Díla nepoužije materiály, které nemají požadovanou certifikaci či předepsaný průvodní doklad, je-li to pro jejich použití nezbytné podle příslušných předpisů. Stavebník zajistí ekologickou likvidaci odpadů vzniklých při provádění Díla včetně dokladů osvědčujících tyto skutečnosti. V případě, že stavebník nedisponuje příslušným živnostenským oprávněním nezbytným pro provádění stavebních prací, zavazuje se k provádění stavebních prací používat pouze osoby tímto

příslušným oprávněním disponující nebo disponující jiným oprávněním v rozsahu jimi prováděných prací. Za výkon prací těchto osob je stavebník plně odpovědný. Pokud se v této smlouvě hovoří o tom, že stavebník vykoná stavební práce nebo jiné činnosti, může je zajistit prostřednictvím svých dodavatelů (třetích osob), je přitom povinen nejméně zápisem ve stavebním deníku tyto osoby – subdodavatele Díla – zástupci vlastníků identifikovat. Stavebník je plně odpovědný za výkon prací prostřednictvím třetích osob tak, jako by stavební práce prováděl sám a je povinen nahradit škodu způsobenou těmito osobami vlastníků v plném rozsahu. Stavebník je povinen zajistit na vlastní náklady Kolaudaci celého Díla.

g) Stavebník je povinen zajistit si vlastní dozor a soustavnou kontrolu nad bezpečností práce při provádění Díla ve smyslu platných právních předpisů z úseku BOZP.

h) Stavebník se zavazuje splnit všechny požadavky na výstavbu, které vyplynou ze závazných stanovisek dotčených orgánů k projektové dokumentaci, a to výlučně na vlastní náklady.

## VIII.

### Opravy a úpravy společných částí Nemovité věci

1. Stavebník je povinen provést (spolu s výstavbou Nových jednotek) **na své náklady pro Společenství** opravy a úpravy společných částí Domu v rozsahu, termínech a za podmínek uvedených v této smlouvě a v jejích přílohách, včetně dodržení tam uvedených standardů a materiálů, a to minimálně v obvyklé jakosti.

Rozsah oprav a úprav společných částí Nemovité věci je stanoven závaznými dokumenty, které společně tvoří přílohu č. 3. této smlouvy:

- 3.1. Harmonogram prací
- 3.2. Popis díla - stavební úpravy na bytovém domě
- 3.3. Popis plnění - výměna výtahu
- 3.4. Rozpočet nefinančního plnění
- 3.5. Popis plnění – adaptace jednotky č. 1604/105
- 3.6. Vyčíslení spoluvlastnických podílů
- 3.7. Projektová dokumentace - spodní úroveň
- 3.8. Projektová dokumentace - horní úroveň
- 3.9. Projektová dokumentace - suterén, sklepy
- 3.10. Projektová dokumentace - prostor domovního odpadu.

2. Veškeré opravy a úpravy Domu dle této smlouvy (včetně zajištění veškeré související projektové dokumentace a veškerých souvisejících veřejnoprávních oprávnění potřebných k provedení Díla a k jeho užívání) budou stavebníkem provedeny v souvislosti s výstavbou Nových jednotek a vlastníci v souvislosti s jejich realizací nebudou povinni k jakémukoli dalšímu plnění (ani peněžitému, ani jinému) vůči stavebníkovi ani jiným subjektům.

3. Stavebník odpovídá za úplnost a správnost veškerých podkladů pro zhotovení Díla. Stavebník dále potvrzuje, že se kvalifikovaně a podrobně seznámil se stavem Nemovité věci a prověřil zejména technický stav Domu, posoudil schopnost nosných konstrukcí domu umožnit realizaci půdní vestavby (Nových jednotek), výtahu a další součásti Díla. Stavebník potvrzuje, že rozsah informací, jež má v okamžiku uzavření této smlouvy k dispozici, je v plném rozsahu postačující k tomu, aby závazně posoudil náklady a čas nutný ke zhotovení Díla (zejména pak s ohledem na terénní konfiguraci a možnost přístupu k Domu), rozsah a povahu prací a materiálů nutných k provedení a dokončení Díla včetně odstranění vad a nedodělků, jakož i možný rozsah zařízení staveniště.

4. Stavební deník, stavbyvedoucí, technický a autorský dozor

a) Za stavebníka řídí stavbu a provádí na ní práce podle této smlouvy, projektu a dalších pokynů stavebníka odpovědný stavbyvedoucí, kterým je autorizovaná osoba a který je oprávněn jednat a provádět úkony ke stavbě vázané. Stavbyvedoucí musí být vždy operativně k dispozici pro jednání se zástupcem vlastníků v každodenních otázkách výstavby.

b) Stavební deníky za stavebníka denně vede stavbyvedoucí nebo stavební mistr, a zástupce vlastníků je oprávněn stavební deník pravidelně a kdykoli na vyžádání kontrolovat a podepisovat a činit do něj záznamy. Stavební deník je uložen u stavbyvedoucího a během pracovní doby musí být trvale přístupný.

c) Do stavebního deníku se ve dnech, kdy se na Díle pracuje, nebo se na něm udály nějaké události, zapisují údaje o stavu staveniště a počasí, rozsahu a způsobu provádění prací, nasazení subdodavatelů a pracovníků, strojů a dopravních prostředků, údaje o zahájení a ukončení prací, či událostech vztahujících se ke stavbě. Zapisují se sem též vzniklé překážky ve stavbě a návrhy na opatření či jejich řešení oproti projektu nebo technologii provádění, či návrhy dalších změn.

d) Vedle stavbyvedoucího stavebníka a zástupce vlastníků jsou oprávněni provádět zápisy do stavebního deníku:

- technický dozor (stavebníka i vlastníků),
- autorský dozor zhotovitele projektu, řešící nedostatky či navrhuující změny projektu
- státní technický dohled orgánů dle stavebního zákona,
- jinak jen osoby nadřazené pracovníkům výše uvedeným či zmocněné smluvními stranami.

e) Technický dozor, jakož i autorský dozor zhotovitele projektu, mohou provádět pouze osoby mající k tomu oprávnění podle živnostenského zákona a způsobilost podle stavebního zákona a návazných předpisů. Pokud tyto funkce vykonávají osoby třetí, musejí k tomu mít plnou moc od vlastníků nebo zhotovitele projektu. Jejich jména musí být zapsána ve stavebním deníku. Technický dozor je oprávněn zastavit jakékoliv práce na Díle, prováděné v rozporu s touto smlouvou nebo právními předpisy nebo ohrožující majetek vlastníků nebo životy a zdraví osob. Takovýto zásah osoba provádějící technický dozor bez prodlení zapíše do stavebního deníku a oznámí vlastníků i stavebníkovi.

f) Pokud k řešení situace na stavbě bude zapotřebí souhlas vlastníka nebo autorského dozoru, je stavbyvedoucí stavebníka oprávněn zaslat neprodleně zástupci vlastníků a zároveň dotčenému vlastníku požadavek na řešení emailem, kdy vlastník je povinen reagovat do 15 (patnácti) dnů od obdržení takového emailu, písemně nebo e-mailem na adresu info@pelainvest.cz či na jinou adresu určenou stavebníkem v doporučeném dopisu. Nebude-li ani po této výzvě situace řešena zápisem do stavebního deníku nebo obdobnou písemnou formou ve lhůtě dle výzvy, je stavbyvedoucí oprávněn v pracích postupovat tak, jak navrhl, pokud to bude v souladu se schválenou stavební dokumentací, Povoláním záměru a touto smlouvou.

g) Není-li možno bez odsouhlasení technického řešení vlastníkem či zástupcem vlastníků v pracích pokračovat, oznámí to stavbyvedoucí zástupci vlastníků a práce na dotčené části Díla se zastaví až do vyřešení věci. V případě, že není možno v pracích pokračovat bez odsouhlasení technického řešení vlastníkem, prodlužuje se doba termínu výstavby o dobu nezbytnou k zajištění tohoto souhlasu; nejedná-li se o otázku týkající se výlučně vnitřních záležitostí konkrétní jednotky vlastníka, je takový souhlas oprávněn udělit zástupce vlastníků.

h) Zástupce vlastníka je oprávněn jmenovat vlastní odborný technický dozor na jimi určené části Díla, případně pro celé Dílo. Oznámení jmenovaného dozoru je zástupce vlastníků povinen doručit stavebníkovi bez zbytečného odkladu po jeho jmenování. Stavebník je povinen respektovat veškeré jednání technického dozoru vlastníků v souladu s jeho oprávněním stanoveným zástupcem vlastníků, poskytovat mu k výkonu jeho činnosti plnou součinnost a řádně a včas reagovat na jeho záznamy ve stavebním deníku či jiné připomínky. Stavebník je povinen zajistit součinnost a kooperaci mezi technickým dozorem vlastníků a svým technickým dozorem. Veškerá oprávnění technického dozoru podle této smlouvy může vedle dozoru jmenovaných vlastníky a stavebníkem provádět také zástupce vlastníků.

i) Další podmínky provádění díla:

- stavebník se zavazuje provádět dílo výlučně v následující pracovní době:

pondělí – pátek od 8,00 hod. do 18,00 hod.

- všechny práce, pouze výjimečně nehlukné práce v jiných hodinách,  
sobota od 9,00 do 17,00 - pouze nehlukné práce,  
neděle a svátky - nebudou prováděny stavební práce,  
po všechny dny - mezi 20,00 hod. a 7,00 hod. nesmějí být práce prováděny vůbec.

- stavebník se zavazuje zajistit po každém pracovním dnu hrubý úklid Domu, pokud to bude vzhledem k aktuálnímu stavu oprav ve společných prostorách možné, provede stavebník jednou týdně (v pátek) větší úklid včetně vytření chodeb,

- stavebník se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k dodržení schváleného harmonogramu prací a v případě činností omezujících vlastníky v jejich bydlení – přerušení dodávky vody, odvodu odpadních vod, dodávky energií, v jednotkách, tak pouze na dobu nezbytně nutnou a pouze v nezbytném rozsahu, maximálně na dobu jednoho pracovního dne, se zajištěním náhradního WC a zdroje vody. O plánovaném přerušení dodávek je stavebník povinen informovat zástupce vlastníků prostřednictvím e-mailu nejméně 3 pracovní dny předem a dále vyvěšením informace o přerušení dodávek na vstupních dveřích a nástěnce Domu případně na jiném vhodném místě, vždy s uvedením předpokládané doby trvání přerušení dodávek. V případě neplánovaných přerušení dodávek, zejm. v případech havárie, je stavebník povinen informovat zástupce vlastníků a vlastníky způsobem uvedeným výše bezodkladně po přerušení dodávek.

j) Stavebník prohlašuje, že si pro účely realizace Díla, sjedná a po celou dobu výstavby bude udržovat pojištění odpovědnosti za škodu a odpovídající stavebně-montážní pojištění, to vše v rozsahu pojistného plnění 30.000.000,- Kč (slovy třicet miliónů korun českých), a doklady o sjednání tohoto pojištění a o úhradě pojistného předloží zástupci vlastníků, a to před tím, než bude započato s prováděním Díla a poté kdykoli o to bude zástupcem vlastníků požádán.

#### 5. Odevzdání a převzetí Díla

a) Veškeré úkony související s kontrolou a odevzdáním a převzetím Díla se provádějí v místě zhotovení, tj. na stavbě, formou zápisů.

b) Stavebník je povinen zástupci vlastníků a jeho technickému dozoru umožnit provedení kontroly realizovaných prací na Díle, které budou v následném postupu zakryty, či se stanou nepřístupnými. Stavbyvedoucí je povinen vyzvat zástupce vlastníků nejméně 48 (čtyřicet osm) hodin před zakrytím k provedení kontroly. V případě, že se zástupce vlastníků nebo technický dozor bez řádné omluvy nedostaví, je stavebník oprávněn příslušnou část Díla zakrýt. V případě, že se řádně omluví, je stavebník povinen určit náhradní termín kontroly a vyzvat k provedení kontroly před zakrytím. Nedostaví-li se předvolaný na náhradní termín kontroly, je stavebník oprávněn příslušnou část Díla zakrýt bez ohledu na důvod nedostavení se, pořídí přitom však pečlivou dokumentaci zakrývaných částí Díla a poskytne ji zástupci vlastníků. Výsledky kontroly se zapisují do stavebního deníku.

c) Stavebník písemně vyzve Společenství nejméně deset dní předem k převzetí Díla. O předání a převzetí díla Společenství bude sepsán předávací protokol.

d) Před převzetím a předáním Díla je Stavebník povinen zajistit a zástupci vlastníků předložit zejména:

- atesty, záruční listy, štítky, visačky či jiné doklady výrobců výrobků,
- zápisy o výsledcích kontrol,
- seznam zařízení dodávaných se stavbou s doklady,
- stavební deník,
- výsledky tlakových zkoušek a revizní zprávy,
- fotodokumentaci stavby;
- dokumentaci skutečného provedení Díla, včetně výkresů skutečného vedení nových a rekonstruovaných inženýrských sítí v domě a Kolaudaci.

e) Zástupce vlastníků převezme Dílo za podmínky, že na něm nebudou v době převzetí zjištěny žádné podstatné vady a nedodělky, či jiné nedostatky, bránící samy o sobě nebo ve spojení s jinými, užívání Díla funkčně nebo esteticky nebo užívání omezující nebo provedené v rozporu s touto smlouvou, Povolením záměru a schválenou projektovou dokumentací. Tyto případné zjevné vady a nedodělky zjištěné při předávacím řízení musí být uvedeny v zápisu o odevzdání a převzetí Díla a stanoven termín

pro jejich odstranění. Poté co stavebník odstraní vytknuté vady a nedodělky nebránící předání, bude o této skutečnosti sepsán zápis o odstranění vad a nedodělků. Stavebník je při předávacím řízení povinen upozornit zástupce vlastníků na veškeré jemu známé vady Díla a ve sjednaném termínu, je povinen tyto odstranit. Za den dokončení Díla se pro účely této smlouvy považuje (podle toho, která skutečnost nastane později) den předvedení způsobilosti provedených oprav a úprav Domu ve sjednaném rozsahu a výstavby Nových bytů, že mohou sloužit svému účelu, nebo den získání kolaudace. Za den převzetí Díla se pro účely této smlouvy považuje den odevzdání a převzetí Díla vlastníků bez vad a nedodělků, resp. sepsání protokolu o odstranění vad a nedodělků zjištěných při předání. Nedohodnou-li se strany jinak, je termín pro odstranění vad vždy 30 dní, je-li to technicky možné, v případě havarijních vad musí být odstraňování vad zahájeno neprodleně.

f) O průběhu a výsledku předávacího řízení sepsí smluvní strany zápis, v němž Společenství písemně uvedou, zda Dílo přejímají, nebo ne a pokud odmítnou Dílo převzít, jsou povinni vymezit důvody odmítnutí, zejména vytknout vady a nedodělky bránící převzetí. Bez ohledu na ostatní ustanovení této smlouvy platí, že Dílo není provedeno, dokud není protokolárně předáno vlastníků, Dílo se však považuje za předané, jsou-li vlastníci v prodlení s jeho převzetím.

g) Na žádost zástupce vlastníka, nejméně však jednou za dva týdny, pokud nebude dohodnuto jinak, uspořádá stavebník v budově kontrolní den k detailnímu projednání postupu prací na Díle a vzájemnému vyjasnění případných dílčích otázek Díla.

## 6. Záruka

Stavebník poskytuje Společenství záruku za jakost Díla v rozsahu úprav a oprav společných částí Domu v rozsahu dle čl. VIII. této smlouvy (nikoli Nových jednotek) v trvání 36 (třicet šest) měsíců; u osobního výtahu 5 (pět) let a u střechy v trvání 10 (deset) let. Tato záruka začíná plynout okamžikem předání a převzetí Díla. Tato záruka se nevztahuje na výrobky a technologická zařízení (světla, čidla, VDT, elektroskříně), kde výrobce poskytuje kratší záruční lhůtu - záruční lhůta v tomto případě odpovídá lhůtě stanovené výrobcem a doložené záručním listem. Záruční listy budou předány v kopii zástupci vlastníků a tento je oprávněn je předat dále jednotlivým vlastníků, pokud to budou požadovat.

Stavebník odpovídá za odbornou a předepsanou instalaci výrobků a zařízení tak, aby nemohly vzniknout závady při jejich uvedení do provozu a za provozu.

Vady Díla v záruční době odstraní stavebník zdarma, přičemž s odstraňováním vad započne neprodleně, nejpozději do 7 (sedm) dnů od uplatnění. Vady musejí být odstraněny bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 (třicet) dnů od uplatnění, nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak. Pro případ prodlení s odstraněním vady Díla se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč (pět set korun) za každý den prodlení.

Případné reklamace vad Díla je oprávněno uplatnit vůči stavebníkovi Společenství, a to bez zbytečného odkladu poté, co je zjistil.

Smluvní strany sjednávají, že pokud bude stavebník po dobu delší 15 (patnácti) dnů v prodlení s odstraněním vad, za které odpovídá, je Společenství oprávněno pověřit odstraněním vady jinou specializovanou a způsobilou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí stavebník Společenství na jeho účet.

## 7. Přechod nebezpečí škody na věci

K přechodu nebezpečí škody na věci dochází dnem předání a převzetí celého Díla.

## 8. Omezení

Není-li výslovně uvedeno jinak, práva, povinnosti a smluvní podmínky uvedené v odst. 5. a 6. tohoto článku smlouvy o výstavbě se vztahují pouze na realizaci oprav a úprav společných částí Domu v rozsahu dle čl. VIII. smlouvy, a neuzijí se pro účely výstavby Nových jednotek. To neplatí v případě, kdy v důsledku výstavby Nových jednotek dojde k vadám nebo škodě na existujících jednotkách nebo společných prostorách výstavbou nedotčených (např. v důsledku výstavby dojde postupem času k popraskání omítky apod.). Na tyto vady nebo škody se ustanovení tohoto článku VIII. smlouvy

přiměřeně použijí, zejm. takové vady budou považovány za vady záruční dle odst. 6. výše, které bude stavebník povinen v záruční době zdarma odstranit.

## IX.

### Způsob úhrady nákladů výstavby a garance

1. Vlastníci a zástupce vlastníků se na stavebních nákladech spojených s realizací Díla nepodílejí, pouze stavebníkovi poskytují k realizaci Díla za podmínek uvedených v této smlouvě společné prostory situované v 6. nadzemním podlaží Domu a dále umožňují stavebníkovi nabyt vlastnické právo k Novým jednotkám, včetně k nim náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku. Vlastníci se na realizaci Díla nebudou podílet ani jiným způsobem.

2. Stavebník je povinen Dílo provést a hradit veškeré náklady na realizaci Díla.

### 3. Bankovní záruka

3.1. Smluvní strany se dohodly, že za účelem splnění závazků stavebníka zajistí stavebník do okamžiku zahájení provádění prací dle této smlouvy, který nesmí předcházet nabytí právní moci Povolení záměru a nesmí následovat po protokolárním předání staveniště dle této smlouvy, zřízení neodvolatelné bankovní záruky ve výši 1.000.000,- Kč (slovy jeden milion korun českých) po dobu výstavby až do řádného provedení všech prací dle této smlouvy a jejich předání vlastníků. Po kolaudaci Nových jednotek a řádném předání všech prací prováděných dle této smlouvy Společenství bude tato bankovní záruka snížena na částku 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých), přičemž takto snížená záruka bude zřízena na dobu tří let od kolaudace Jednotek nebo od řádného provedení všech prací dle této smlouvy a jejich předání Společenství v závislosti na tom, který z těchto okamžiků nastane později. Doklad o zřízení bankovní záruky předá stavebník Společenství.

3.2 Bankovní záruka uvedená v odst. 3.1 výše bude sloužit výhradně jako zajištění pohledávek Společenství v případě porušení povinností stavebníka stanovených touto smlouvou a její čerpání bude možné na první výzvu zástupce vlastníků podepsanou s úředním ověřením jeho podpisu.

## X.

### Sankce pro případ nesplnění smluvních závazků

1. Poruší-li stavebník své závazky vyplývající z této smlouvy podstatným způsobem tak, jak je toto definováno dále v tomto odstavci, nestanoví-li tato smlouva jinak, zavazuje se zaplatit Společenství smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých), za každé jednotlivé porušení. Poruší-li Společenství či vlastník své závazky vyplývající z této smlouvy podstatným způsobem, zavazuje se zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých). Kromě smluvní pokuty je oprávněná strana oprávněna vůči porušující straně požadovat náhradu vzniklé škody, a to i v částce přesahující výši smluvní pokuty. Smluvní pokuty i náhrada škody jsou splatné ve lhůtě 15 (patnáct) dnů ode dne doručení výzvy k jejich zaplacení povinné osobě.

Podstatným porušením smlouvy ze strany vlastníka se rozumí porušení ustanovení čl. VII. odst. 1. písm. a), písm. c) a písm. e) této smlouvy.

Podstatným porušením smlouvy ze strany stavebníka se rozumí zejména porušení ustanovení čl. V. odst. 2., čl. VI. odst. 4. v případě prodlení po dobu delší 3 měsíců, čl. VIII. odst. 1. a 2. a čl. IX. odst. 3.1. této smlouvy.

2. Stavebník se zavazuje pro případ nedodržení termínu pro provedení Díla podle ustanovení čl. VI. odst. 4. uhradit Společenství smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení v případě prodlení nepřesahujícího dobu 3 měsíců a ve výši 15.000,00 Kč za každý započatý týden prodlení v případě prodlení po dobu delší 3 měsíců, přičemž smluvní pokuta dle odst. 1. výše se neuplatní. Nárok Společenství na smluvní pokutu nevzniká v případě, že prodlení s dokončením nebo provedením Díla nastalo z důvodů neposkytnutí součinnosti vlastníků či Společenství.

3. V případě, že stavebník poruší smlouvu podstatným způsobem ve smyslu této smlouvy, vzniká vlastníkům či Společenství právo na odstoupení od smlouvy, pokud nedojde k nápravě do 30 (třiceti) dní od doručení upozornění na toto podstatné porušení stavebníkovi.

4. Právo vlastníků či Společenství odstoupit od této smlouvy vzniká rovněž v případě, že stavebník poruší tuto smlouvu způsobem, který není smlouvou charakterizován jako podstatné porušení smlouvy, a toto své porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 (třiceti) pracovních dní plynoucí ode dne doručení písemné výzvy k nápravě porušení druhou smluvní stranou.

5. Stavebník je oprávněn od této smlouvy o výstavbě odstoupit v případě, že nejpozději do 30 (třiceti) měsíců od uzavření této smlouvy z důvodů nikoli na jeho straně nebude mít k dispozici pravomocné Povolení záměru, přestože v souvisejícím řízení řádně postupoval a využil všech řádných opravných prostředků. Zástupce vlastníků či kterýkoli z vlastníků je oprávněn od této smlouvy o výstavbě odstoupit v případě, že stavebník nejpozději do 30 (třiceti) měsíců od uzavření této smlouvy nebude mít k dispozici pravomocné Povolení záměru, ledaže by to zavinil některý z vlastníků nebo zástupce vlastníků.

6. Odstoupení nabývá účinnosti jeho doručením druhé smluvní straně a tato smlouva se jím ruší od samého počátku. Odstoupením není dotčeno právo na náhradu škody ani nárok na smluvní pokutu.

8. V případě, že se ukáže nepravdivost prohlášení uvedeného v čl. II. odst. 5 této smlouvy u jakéhokoli vlastníka, je tento vlastník povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč stavebníkovi a stavebník je zároveň oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## XI.

### **Převod a přechod práv a povinností**

1. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce stavebníka. Práva a povinnosti stavebníka z této smlouvy lze postoupit třetí osobě pouze se souhlasem smluvních stran.

2. Pokud má dojít ke změně vlastnictví stávající jednotky, přechází spolu s vlastnictvím jednotky také práva a povinnosti z této smlouvy, a to v takovém poměru, který odpovídá velikosti podílů převáděné stávající jednotky na společných částech Domu; pro případ, že by to dle platných právních předpisů nebylo možné, zavazují se vlastníci takový převod sjednat s každým případným nabyvatelem vlastnického práva k jednotce. K tomu všichni účastníci této smlouvy udělují předem souhlas.

3. Smluvní strany sjednávají, že stavebník má právo po vydání Povolení záměru zapsat jednotky do katastru nemovitostí jako jednotky rozestavěné.

K rozestavěným jednotkám má stavebník právo zřizovat zástavní práva nebo jiná věcná práva pro účely zajištění úvěrů sloužících k financování jejich výstavby a k úhradě kupních cen jejich budoucími nabyvateli po splnění následujících podmínek:

- a) stavebník dodá 75% z celkové dodávky oken (dodání a montáž) a stavebník a zástupce vlastníka o tom sepiší písemný protokol,
- b) stavebník doloží zástupci vlastníka úhradu 50% ceny celkové dodávky výtahu (dodání a montáž) do Domu dodavateli výtahu.

## XII.

### **Určení společných částí Domu po realizaci výstavby**

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

- základy včetně izolací

- hlavní svíslé a vodorovné nosné konstrukce, nenosné konstrukce, umístěné ve společných částech Domu
- obvodový plášť včetně zábradlí
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komínová tělesa včetně příslušných součástí, bleskosvod, výlez na střechu
- hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
- rozvody vody včetně hlavních měřičů spotřeby vody, domovní rozvody kanalizace, rozvody plynu včetně domovních a patrových rozvaděčů, slaboproudé domovní rozvody, tj. STA, telefonní rozvody, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla, a to v rozsahu hlavních venkovních a hlavních domovních rozvodů včetně jejich příslušenství, mimo koncová zařízení, umístěná v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách
- vchody, zádveří, chodby, haly, schodiště a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením Domu, apod.
- okna, dveře přímo přístupné ze společných částí Domu
- výtah včetně strojovny a výtahové šachty
- provozní a technické místnosti včetně souvisejících a návazných prostor, kterými jsou sklad, místnost pro úklid, místnost s HUP a HUV, komora, 8x sklepní místnost s tím, že v 1. podzemním podlaží budou stavebně vyčleněny plochy dle přílohy číslo 7 pro zbudování nových sklepních místností k nově zřizovaným jednotkám.
- venkovní úpravy jako příslušenství Domu a Pozemku

2. Část domovní chodby ve 4. NP Domu a velikosti cca 3,0 m<sup>2</sup>, přiléhající k bytové jednotce č. 1604/17 a 1604/18, a oddělená uzamykatelnou mříží, je ve výhradním užívání vlastníků těchto jednotek, a to na základě stavebního povolení č.j. 10118/98/910/Li ze dne 24.6.1998, vydaného Stavebním odborem Obvodního úřadu Praha 3, kterým byla tato část domovní chodby přisloučena k oběma bytovým jednotkám. Terasy přístupné z jednotek č. 1604/35 a 1604/36 jsou ve výhradním užívání vlastníků těchto jednotek.

3. V Domě nejsou dále vymezeny jiné části, společné jen některým vlastníků jednotek.

#### **4. Určení spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku po výstavbě**

Spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a na Pozemku náležející k jednotlivým jednotkám po skončení výstavby jsou vymezeny podle vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v Domě po dokončení výstavby Nových jednotek. Spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a na Pozemku příslušející k jednotlivým jednotkám vymezeným v Domě po realizaci výstavby Nových jednotek jsou uvedeny v níže následující tabulce č. 2.

**Tabulka č. 2. Spoluvlastnické podíly na společných částech Domu k jednotlivým jednotkám po výstavbě (a též na Pozemku po převodech dle ujednání čl. XIII. této smlouvy):**

Číslo jednotky:	Vlastník jednotky:	Spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a Pozemku spojený s jednotkou:
-----------------	--------------------	---

1604/1	[●]	390/19191
1604/2	[●]	546/19191
1604/3	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	260/19191
1604/4	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	548/19191
1604/5	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	383/19191
1604/6	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	416/19191
1604/7	[●]	343/19191
1604/8	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	558/19191
1604/9	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	263/19191
1604/10	[●]	567/19191
1604/11	[●]	391/19191
1604/12	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	436/19191
1604/13	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	353/19191
1604/14	[●]	577/19191
1604/15	[●]	807/19191
1604/16	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	416/19191
1604/17	[●]	403/19191
1604/18	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	333/19191
1604/19	[●]	568/19191
1604/20	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	282/19191
1604/21	[●]	548/19191
1604/22	[●]	403/19191
1604/23	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	412/19191
1604/24	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	369/19191
1604/25	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	563/19191
1604/26	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	269/19191
1604/27	[●]	552/19191
1604/28	[●]	423/19191
1604/29	[●]	439/19191
1604/30	[●]	366/19191

1604/31	Výhledy a.s.	574/19191
1604/32	Výhledy a.s.	638/19191
1604/33	Výhledy a.s.	599/19191
1604/34	Výhledy a.s.	490/19191
1604/35	Výhledy a.s.	544/19191
1604/36	Výhledy a.s.	598/19191
1604/101	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	157/19191
1604/102	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	279/19191
1604/103	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	1540/19191
1604/104	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	358/19191
1604/105	Hlavní město Praha, svěř. Městská část Praha 3	230/19191

## XIII.

**Změny (převody) spoluvlastnických podílů v důsledku výstavby**

1. Pro účely uvedení spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku do souladu se stavem po skončení výstavby Nových jednotek podle této smlouvy vlastníci touto smlouvou převádí stavebníkovi **spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a na Pozemku ve výši 3443/19189**, přičemž každý z vlastníků převádí stavebníkovi podíl v rozsahu uvedeném v níže následující tabulce č. 3 ve sloupci D.:

Tabulka č. 3

A. Vlastník podílu	B. Původní podíl před výstavbou	C. Konečný podíl po výstavbě	D. Část podílu na společných částech Domu a na Pozemku převáděná vlastníkem stavebníkovi
☐	390/15763	390/19191	1336920/302507733
☐	546/15763	546/19191	1871688/302507733
Městská část Praha 3	8440/15763	8425/19191	29168765/302507733
☐	343/15763	343/19191	1175804/302507733
☐	567/15763	567/19191	1943676/302507733
☐	391/15763	391/19191	1340348/302507733
☐	577/15763	577/19191	1977956/302507733
☐	807/15763	807/19191	2766396/302507733
☐	403/15763	403/19191	1381484/302507733
☐	568/15763	568/19191	1947104/302507733

☐	548/15763	548/19191	1878544/302507733
☐	403/31526	403/38382	690742/302507733
☐	403/31526	403/38382	690742/302507733
☐	552/15763	552/19191	1892256/302507733
☐	423/15763	423/19191	1450044/302507733
☐	439/15763	439/19191	1504892/302507733
☐	366/15763	366/19191	1254648/302507733

Stavebník spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a na Pozemku, jak jsou uvedeny výše, v celkovém rozsahu **3443/19191** od vlastníků přijímá.

**2. Převody podílů na společných částech Domu a na Pozemku uvedené v ujednání článku XIII. odst. 1 této smlouvy jsou prováděny bezplatně. Převod je prováděn výhradně pro účely vypořádání podílů na společných částech Domu a na Pozemku v souvislosti se zápisem Nových jednotek a dalších práv k jednotkám dle této smlouvy do katastru nemovitostí.**

3. Veškeré náklady spojené s vklady práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí nese rovněž stavebník.

#### XIV.

#### **Způsob správy Nemovité věci a pravidla pro přispívání spoluvlastníků na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Nemovité věci po dokončení díla**

1. Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části společné vlastníkům pouze některých jednotek.

2. Vlastník jednotky má povinnosti užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v Budově a pouze v souladu s vydaným rozhodnutím o užívání jednotek.

3. Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo na společných částech Budovy.

4. Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí, popř. Budovy jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

5. Práv a povinností vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a prohlášením vlastníka. Shromáždění vlastníků jednotek může pravidla pro správu společných částí svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

6. Způsob správy a pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Nemovité věci je upraven v prohlášení vlastníka. Způsob správy Domu a pravidla pro přispívání spoluvlastníků na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku se nemění.

## XV.

1. Na stavebníka přecházejí v rozsahu odpovídajícímu převáděným spoluvlastnickým podílům ke společným částem Nemovitě věci následující smlouvy a závazky:

- smlouva o dodávce pitné vody,
- smlouva o dodávce elektrické energie pro společné části domu,
- smlouva o odvozu odpadků,
- smlouva o správě domu,
- veškeré servisní smlouvy,
- pojistná smlouva.

2. Stavebník bere na vědomí, že veškeré činnosti spojené se správou a provozem Domu vykonává Společenství.

## XVI.

### Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku a 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.

2. Tato smlouva se uzavírá v písemné formě, přičemž veškeré její změny je možno učinit jen v písemné formě na základě úplného a vzájemného konsensu obou stran této smlouvy. Změnou smlouvy jsou i změny projektu proti stavu přiloženému v příloze k této smlouvě. Změna méně přísnou formou se výslovně vylučuje.

3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.

4. Pro případ, že v průběhu výstavby dojde k odchylce mezi podlahovou plochou nově vystavěných jednotek předpokládanou projektovou dokumentací a skutečným stavem, zavazují se smluvní strany učinit potřebné právní jednání tak, aby konečné spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a Pozemku byly určeny v závislosti na vzájemném poměru velikostí podlahových ploch jednotlivých jednotek. Případné zvětšení podílu stavebníka na společných částech Domu, které nepřesáhne 10% nezakládá právo vlastníků na dodatečné peněžité vyrovnání. Případné zmenšení podílu stavebníka na společných částech Domu nezakládá právo stavebníka na dodatečné peněžité vyrovnání.

5. Tato smlouva se uzavírá ve 24 exemplářích, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků smlouvy a po dvou Městská část Praha 3. Jeden exemplář s ověřenými podpisy smluvních stran a jejich zástupců je určen pro Katastrální úřad pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha a jeden exemplář pro stavební úřad, jeden exemplář obdrží advokát, který smlouvu sepisoval.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z jejích účastníků. Účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. **a to s výjimkou ustanovení čl. XIII., které nabývá účinnosti dnem právní moci Povolení záměru.**

7. Přílohy této smlouvy tvoří jako její nedílné součásti:
- Příloha č. 1 - Schéma všech podlaží Domu po výstavbě
  - Příloha č. 2 - Projektová studie
  - Příloha č. 3 - Nepeněžité plnění:
    - o 3.1. Harmonogram prací
    - o 3.2. Popis díla - stavební úpravy na bytovém domě

- o 3.3. Popis plnění - výměna výtahu
- o 3.4. Rozpočet nefinančního plnění
- o 3.5. Popis plnění – adaptace jednotky č. 1604/105
- o 3.6. Vyčíslení spoluvlastnických podílů
- o 3.7. Projektová dokumentace - spodní úroveň
- o 3.8. Projektová dokumentace - horní úroveň
- o 3.9. Projektová dokumentace - suterén, sklepy
- o 3.10. Projektová dokumentace - prostor domovního odpadu.
- Příloha č. 4 – Kompenzace za okna
- Příloha č. 5 – vzor plné moci

8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o výstavbě uzavírají svobodně a vážně, jejímu obsahu rozumějí a souhlasí s ním. Na důkaz tohoto souhlasu připojují své podpisy.

V Praze dne

**Vlastníci:**

**Stavebník:**

\_\_\_\_\_  
Městská část Praha 3

\_\_\_\_\_  
Výhledy a.s.

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_  
[•]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_

[●]

\_\_\_\_\_  
**Společenství vlastníků Koněvova 144, Praha 3**

[●], předseda

## Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor bytů a nebytových prostor

Návrh smlouvy o výstavbě je předkládán na základě žádosti Společenství vlastníků Koněvova 144, Praha 3, IČ 016 81 478, se sídlem Hartigova 1604/144, Žižkov, 130 00 Praha 3 zapsaném v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14665 (dále jen SV), o udělení souhlasu s obsahem smlouvy o výstavbě šesti nových bytových jednotek formou půdní vestavby a nástavby se stavebníkem - společností Výhledy a.s., IČ 171 83 472, se sídlem Wenzigova 1308/21, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27315 (dále jen stavebník).

Předmětem smlouvy o výstavbě je úprava vzájemných práv a povinností stavebníka, SV a vlastníků jednotek při výstavbě celkem šesti bytových jednotek.

Nové bytové jednotky vybuduje stavebník výhradně na vlastní náklady. Zároveň se zavazuje na svůj náklad provést opravu výtahové šachty včetně nové kabiny i pro vozíčkáře, výplně otvorů - oken v bytech i společných částech, fasády dvorního traktu a zpevnění plochy dvorního traktu, střešního pláště, vybudování prostoru pro nádoby na TKO a opravu společných prostor v celkové hodnotě 14 765 800,-Kč. Nefinanční plnění stavebníka na spoluvlastnický podíl MČ Praha 3 představuje částku v celkové výši 7 892 017,07 Kč.

Realizace prací se dále dotkne nebytových jednotek č. 1604/104 a č. 1604/105, k.ú. Žižkov, a to za podmínek, uvedených v čl. IV., odst. B. předkládaného návrhu Smlouvy o výstavbě. Jako vypořádání v souvislosti s oddělením části jednotky č. 1604/104 o výměře 1,7 m<sup>2</sup> pro účely zřízení prostoru pro umístění popelnic uhradí stavebník vlastníkově této jednotky částku ve výši 149 600,-Kč převodem na účet do 30 dnů od převzetí díla zástupcem vlastníků. Způsob užívání jednotky č. 1604/105 bude po realizaci stavby určen jako ubytovací jednotka/byt.

Plocha nově budovaných bytových jednotek dle projektové dokumentace je celkem 344,3 m<sup>2</sup>, což odpovídá podílu o celkové velikosti 17,94 % na společných částech domu a pozemku. Započitatelná plocha půdy pro výstavbu nových jednotek činí, dle Znaleckého posudku č. 2031-24 ze dne 15.11.2024, zpracovaného znalcem Ing. Martinem Šotolou, 175 m<sup>2</sup>. Obvyklá cena nemovitosti-půdního prostoru byla výše uvedeným znaleckým posudkem oceněna na částku 3 100 000,-Kč. Převod spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci pro účely výstavby nových půdních jednotek je sjednán jako bezplatný, jelikož vlastníci jednotek jako členové SV se nebudou muset podílet na úhradě nákladů na opravy společných částí domu dle čl. VIII. smlouvy o výstavbě.

Městská část Praha 3 má v současné době ve svěřené správě celkem 15 bytových a 5 nebytových jednotek s celkovým podílem 53,54 % na společných částech domu č.p. 1604 a stejným spoluvlastnickým podílem na pozemku parc.č. 4023, vše k.ú. Žižkov, obec Praha. Po dokončené výstavbě nových bytových jednotek zůstane ve svěřené správě nemovitostí Městské části Praha 3 celkem 15 bytových a 5 nebytových jednotek s celkovým spoluvlastnickým podílem 43,9 % na společných částech domu a pozemku.

Projekt pro stavební povolení pro stavbu "Půdní vestavba a nástavba 6 bytových jednotek v domě Hartigova 1604/144, Praha 3" byl projednán Výborem pro územní rozvoj MČ Praha 3, samotný návrh smlouvy o výstavbě byl projednán Výborem pro majetek ZMČ. Oba výbory vydaly doporučující stanovisko.

Záměr převodu spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1604 stojícím na pozemku parc.č. 4023 a na pozemku parc.č. 4023, vše v k.ú. Žižkov v souvislosti s výstavbou šesti nových bytových jednotek formou půdní vestavby v domě byl schválen usnesením RMČ č. 935 ze dne 20.11.2024 a byl řádně vyvěšen na Úřední desce.

Právní doložka o tom, že předložená Smlouva o výstavbě je plně v souladu s platným právním řádem ČR, včetně platných nařízení místní samosprávy, byla vydána oddělením právním a veřejných zakázek OKÚ dne 2.12.2024.

Z výše uvedených důvodů je návrh Smlouvy o výstavbě předkládán ke schválení orgánům městské části.