



Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o výstavbě

Na straně jedné:



Půdní vestavba Holandská Alfa s.r.o., IČ: 03436926
se sídlem Jeremenkova 1021/70, Praha 4, PSČ 147 00,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 231450, jednající jednatelem Ing. Petrem Čihákem
(dále jen jako „*stavebník*“)

a

na straně druhé:

Jaroslav Falber,
r.č. 290623/ 063
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 1*“)

Zdeňka Falberová,
r.č. 265705/ 052
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 2*“)

vlastník 1 a vlastník 2 zastoupeni na základě plné moci paní Petrou Falberovou

Ing. Anna Fojtíková,
r.č. 835822/ 0530
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 3*“)

Ing. Eva Frajtová,
r.č. 816226/ 0502
Neředínská 543/7, Neředín, 77900, Olomouc
(dále jen jako „*vlastník 4*“)

Zdeňka Lerchová,
r.č. 5958229/ 1174
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 5*“)

Petr Svojanovský,
r.č. 681224/ 1667
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 6*“)

Lenka Svojanovská,
r.č. 686231/ 0961
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „*vlastník 7*“)

vestavb
Holand
pros
po
P

Jaroslav Vysoký,
r.č. 540320/ 2970
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „**vlastník 8**“)

Milena Vysoká,
r.č. 586116/ 0327
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „**vlastník 9**“)

Karel Vystrčil,
r.č. 500130/ 213
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „**vlastník 10**“)

Miroslava Vystrčilová,
r.č. 535219/ 052
Holandská 115/18, Vršovice, 10100, Praha 10
(dále jen jako „**vlastník 11**“)

Tomáš Veselý,
r.č. 700102/0070,
Korunní 880/101, Vinohrady, 13000, Praha 3
(dále jen jako „**vlastník 12**“)

Městská část Praha 10,
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10,
jakožto správce nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy
(dále jen jako „**vlastník 13**“)

(dále jen společně jako „**vlastníci**“)

a

Společenství vlastníků jednotek Holandská 115

IČO: 02424169

se sídlem Holandská 115/18, Vršovice, 101 00 Praha 10
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze oddíl S, vložka 15111,
které zastupuje předseda výboru paní Milena Vysoká, místopředseda výboru paní Zdeňka Lerchová a
člen výboru pan Petr Svojanovský

jako vedlejší účastník (dále také jako „**společenství vlastníků jednotek**“)

uzavírají tuto smlouvu o budoucí smlouvě o výstavbě (dále jen „**smlouva**“) ve smyslu ustanovení §
1785 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „**občanský zákoník**“):

Preambule

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají stavebník a vlastníci tuto smlouvu o budoucí smlouvě
o výstavbě, jejímž účelem je na straně jedné poskytnout stavebníkovi právo vybudovat formou půdní

vestavby (nástavby) bytovou jednotku ve čtvrtém a pátém nadzemním podlaží budovy na adrese Holandská 115/18, Praha 10 – Vršovice (4. podlaží - předsíň + jedna místnost, 5. podlaží – půdní prostor) a na straně druhé poskytnout vlastníkům protiplnění v podobě zhodnocení domu formou pořízení nové střešní krytiny, výměny oken, opravy fasády v přední části domu, opravy sklepních prostor, opravy dvora a instalace výtahu, to vše na základě schválené projektové dokumentace pro stavební povolení (viz dále čl. III. odst. 1 písm. a až i), kterou se stavebník zavazuje s vlastníky projednat a o jednotlivých záměrech je vždy přiměřeně informovat.

Článek I.

1. Vlastník 1 a vlastník 2 prohlašují, že mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 115/7,
vlastník 3 a vlastník 4 prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky bytové jednotky č. 115/4 (každý s podílem o velikosti ½),
vlastník 5 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 115/1,
vlastník 6 a vlastník 7 prohlašují, že mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 115/2,
vlastník 8 a vlastník 9 prohlašují, že mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 115/6,
vlastník 10 a vlastník 11 prohlašují, že mají ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 115/8,
vlastník 12 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 115/3,
vlastník 13 prohlašuje, že výlučným vlastníkem bytových jednotek č. 115/5, 115/9 a výlučným vlastníkem jiného nebytového prostoru č. 115/10 je Hlavní město Praha, přičemž vlastníkov 13 byl tento majetek svěřen do správy,

všechny výše uvedené jednotky jsou umístěny budově č. p. 115, stojící na pozemku parc. č. 562 (dále jen „budova“ či „dům“), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vršovice, vše na LV č. 11558, přičemž ke každé jednotce se váže spoluvlastnický podíl na společných částech domu, a dále spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 562, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vršovice, na LV č. 11558 (dále jen „pozemek“), a to ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy (konkrétní výše podílů vlastníků - viz aktuální výpis z katastru nemovitostí, který je přílohou této smlouvy).
2. Stávající vymezení jednotek v budově je obsaženo v prohlášení vlastníka, které je založeno ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu.
3. Vlastníci prohlašují, že v době podpisu této smlouvy na budově a pozemku specifikovaných v odstavci 1 neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, jiná věcná práva třetích osob ani jiná omezení, které by jakkoli bránily či ztěžovaly naplnění účelu této smlouvy. Za taková omezení se nepovažují případná zástavní práva k jednotkám vlastníků a jejich příslušenství, zřízená k zajištění úvěru kteréhokoli vlastníka ve prospěch banky nebo jiného věřitele, ani případná věcná břemena váznoucí na jednotkách.
4. Vlastníci prohlašují, že v době podpisu této smlouvy jim nejsou známy žádné faktické ani právní vady na jednotkách, budově či pozemku specifikovaných v odstavci 1, které by jakkoli bránily či ztěžovaly naplnění účelu této smlouvy.

5. Vlastníci prohlašují, že nemají žádné splatné neuhrazené závazky vůči správci daně související se společnými částmi budovy a s pozemkem a že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nedoplatky související s provozem společných částí budovy, a to ani zálohových plateb.

Článek II.

1. Předmětem této smlouvy je závazek vlastníků uzavřít se stavebníkem do 31. prosince 2015 smlouvu o výstavbě, jejímž účelem bude naplnění záměru stavebníka uvedeného v preambuli této smlouvy. Tento záměr zahrnuje vybudování bytové jednotky formou půdní vestavby (nástavby) v budově a dále pořízení nové střešní krytiny se všemi souvisejícími součástmi a technologickým příslušenstvím, stavbu skleněného výtahu s pětipatrovým dosahem s kompletním technologickým příslušenstvím, výměnu oken směřujících do dvora budovy, revitalizaci sklepních prostor, provedení oprav a čištění dvora, opravu fasády v přední části budovy, výměnu sklepních oken budovy, nové řešení úložiště odpadů, pořízení a montáž nových schránek na poštu, a to vše na náklady stavebníka.
2. Stavebník provede stavební úpravy za podmínek stanovených touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a technickými normami a to dle projektu, který bude pro tento účel odborně zpracován na náklady stavebníka. Stavebník bude při provádění stavebních úprav postupovat dle stavebního povolení a projektové dokumentace. Stavebník zajistí, aby byla stavba prováděna v přiměřené kvalitě (zejména z hlediska životnosti a spolehlivosti použitých materiálů a konstrukcí), ekologické zátěži a energetické náročnosti, a při respektování stanovisek dotčených orgánů státní správy a samosprávy.
3. Záměr stavebníka je detailněji popsán v článku III. této smlouvy. Dle dohody smluvních stran bude nově vzniklá bytová jednotka zhotovována do výlučného vlastnictví stavebníka.
4. Výstavbou uvedené jednotky se změní (zmenší) velikost spoluvlastnického podílu souvisejícího s vlastnictvím dosavadních jednotek v domě, na pozemku a společných částech budovy oproti stavu v okamžiku podpisu této smlouvy, což smluvní strany berou na vědomí a s touto změnou vyjadřují svůj souhlas.
5. Vlastníci budovy se záměrem stavebníka podpisem této smlouvy projevují svůj bezpodmínečný souhlas a zájem o završení této spolupráce podpisem smlouvy o výstavbě, jež bude mezi stavebníkem a vlastníky uzavřena do 31. prosince 2015, a to za předpokladu splnění podmínek stanovených v této smlouvě a v projektové dokumentaci.
6. Vlastníci se zavazují poskytnout stavebníkovi veškerou součinnost, která bude nutná pro vypracování projektové dokumentace, pro vydání stavebního povolení na realizaci záměru stavebníka, a dále se zavazují poskytnout pro projednávání uvedené dokumentace souhlasy a vyjádření, o která budou ze strany stavebníka požádáni, nebudou-li tyto žádosti v rozporu s účelem této smlouvy. Vlastníci se dále zavazují poskytnout stavebníkovi veškerou součinnost, které bude třeba pro faktickou realizaci záměru stavebníka podle schválené projektové dokumentace, spočívající zejména v umožnění přístupu do dotčených prostor budovy a na pozemek. Stavebník je povinen veškeré své požadavky na vlastníky formulovat písemně a poskytne jim vždy přiměřenou lhůtu ke splnění (vyřízení) požadavku. Vlastníci mají právo se k žádosti vyjádřit. Je-li požadavek stavebníka oprávněný (v souladu s touto smlouvou a právními předpisy), jsou vlastníci povinni ve stanovené lhůtě požadavku stavebníka vyhovět, pokud to nebude v rozporu s běžnými provozními zvyklostmi v domě.

isející
stují
b.

Článek III.

1. Záměr stavebníka spočívá v následujících stavebních úpravách v budově č.p. 115, na adrese Holandská 115/18, Praha 10 – Vršovice, se všemi souvisejícími součástmi a technologickým příslušenstvím:
 - a. Stavba nové bytové jednotky (bytových jednotek), o celkové rozloze cca 110 m² formou půdní vestavby (s nutností zvýšení střechy domu) v nejvyšším podlaží domu, pokud bude schváleno příslušným stavebním úřadem.
 - b. Stavba proskleného výtahu s pětipatrovým dosahem a s výstupem v každém podlaží včetně kompletního technologického příslušenství a stavebních prací. Rozměr kabiny 1 000 mm x 1 250 mm. Nosnost výtahu 450 kg/5 osob.
 - c. Realizace nové střešní krytiny (tašky) se všemi souvisejícími součástmi a technologickým příslušenstvím (okapy a roury pro odvod dešťové vody z materiálu titan /zinek, krovy, difuzní folie, izolace – konečná specifikace bude odsouhlasena ze strany výboru společenství vlastníků jednotek, ale měla by kvalitativně odpovídat uvedeným materiálům).
 - d. Výměna oken směrem do dvora domu za nové (plastová okna, vchodové dveře a balkónové sestavy), přičemž nová okna musí vzhledem, členěním a funkčností odpovídat těm současným. Konečná specifikace bude odsouhlasena ze strany výboru společenství vlastníků jednotek.*
 - e. Oprava stávající fasády na přední části domu (tj. zapravení děr, odstranění skvrn apod.) - docílí se barvené shody celé fasády a pokud to nebude odporovat technologickým vlastnostem, použije se materiál na bázi silikonu.
 - f. Instalace nových poštovních schránek.
 - g. Opravné a čistící práce ve dvoru budovy.
 - h. Revitalizace a opravné práce ve sklepních prostorech budovy, tj. opravy stěn, oken - vybourání stávajících dřevěných příček u sklepních kójí a vybudování nových.
 - i. Zajištění řešení úložiště odpadu (tzn. popelnic).

Veškeré použité materiály musí odpovídat stavebním a technickým normám a všechny práce musí být provedeny v přiměřené kvalitě tak, aby byly respektovány zákonné parametry pro vydání stavebního povolení.

* Výměnu oken požadují všichni vlastníci s výjimkou vlastníka č. 3 a 4, tj. byt číslo 115/4, který namísto toho obdrží finanční kompenzaci v částce celkem 15.000,- Kč (tj. 7.500,- Kč vlastník č. 3 a 7.500,- Kč vlastník č. 4), a to do 3 dnů od podpisu smlouvy o výstavbě.

Pokud by na základě změny záměru stavebníka mělo dojít k nástavbě šestého podlaží v domě a k výstavbě bytů v tomto podlaží, je stavebník povinen se s výborem společenství vlastníků jednotek dohodnout na odpovídajícím zvýšení finanční kompenzace (viz čl. V odst. 3 této smlouvy) anebo na dalších stavebních pracích ve prospěch vlastníků (např. širší rekonstrukce domu).

2. Na základě dohody smluvních stran bude nově budovaná bytová jednotka, specifikovaná v článku III. odstavci 1. písmeno a) této smlouvy, zhotovována do výlučného vlastnictví stavebníka. Stavebník se vlastníkem nově vybudované bytové jednotky stává na základě smlouvy o výstavbě. V následném podání změny prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě na příslušný katastrální úřad bude stavebník uveden jakožto vlastník nově vybudované jednotky. Vlastníci s tímto postupem vyjadřují svůj výslovný souhlas. Vlastnictví ostatních jednotek v domě zůstává nezměněno.

13. S
3. Dispoziční právo stavebníka s novou bytovou jednotkou nebude žádným způsobem omezeno. Stavebník je však povinen respektovat projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení.
 4. Vzhledem k tomu, že v důsledku vybudování nové bytové jednotky formou půdní vestavby dojde ke změně součtu podlahových ploch všech jednotek v budově, provedou stavebník a vlastníci v budoucí smlouvě o výstavbě mezi sebou vypořádání spoluvlastnických podílů na pozemku.
 5. Stavebník pověřil realizací záměru a vypracováním veškerých potřebných podkladů společnost AMADENIS s.r.o., IČ: 24250872, se sídlem Praha 5 – Smíchov, Holečkova 789/49, PSČ 150 00 (dále jen jako „zhotovitel“). Stavebník si vyhrazuje právo změnit osobu zhotovitele. Ke změně osoby zhotovitele není třeba souhlasu vlastníků, stavebník je však povinen s vlastníky konzultovat prostřednictvím výboru společenství vlastníků jednotek výběr osoby zhotovitele a na žádost je vždy informovat o tom, kdo je v daném případě za provádění stavebních prací odpovědný.
 6. Zhotovitel, popřípadě stavebník, je oprávněn zadat provedení stavby, případně její části, třetí osobě. Stavebník ovšem ručí za splnění touto smlouvou dohodnutých podmínek, termínů, limitů a závazků vůči vlastníkům.
 7. Příprava a realizace projektu je plně v kompetenci stavebníka. Povinnost stavebníka dodržet parametry projektu uvedené v této smlouvě tím není dotčena. Co se týče projektu a stavebních částí specifikovaných v článku III, odst. 1, bodu b. až i., výbor společenství vlastníků jednotek musí schválit projektovou dokumentaci. Stavebník je povinen průběžně informovat vlastníky o zamýšlených krocích v rámci jednotlivých fází realizace záměru tak, aby vlastníci byli předem upozorněni na opatření, stavební práce a úkony, které se jich dotýkají.
 8. Vlastníci tímto dávají výslovný souhlas k tomu, aby bylo stavebníkovi vydáno stavební povolení na realizaci záměru stavebníka, jak je podrobně specifikován v článku III. této smlouvy, dle projektové dokumentace vypracované zhotovitelem. Stavebník je povinen vlastníky o jednotlivých krocích informovat a prostřednictvím výboru společenství vlastníků jednotek s nimi konzultovat podrobnosti týkající se projektové dokumentace a stavebního povolení.
 9. Stavebník předpokládá realizaci záměru uvedeného v odst. 1 písm. a) tohoto článku tímto způsobem: formou půdní vestavby vznikne buďto jedna větší bytová jednotka nebo dvě menší bytové jednotky, a to v rámci jednoho (posledního) podlaží domu. V takovém případě se ujednání této smlouvy, vztahující se k nově budované bytové jednotce, vztahují k oběma nově vybudovaným jednotkám, přičemž práva a povinnosti stran tím zůstávají nedotčena.
 10. Stavebník je povinen sjednat si na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za vadné plnění a za škody způsobené třetím osobám. Tuto povinnost stavebník nemá v případě, že je toto riziko kryto pojištěním zhotovitele.
 11. Stavebník je povinen nechat vypracovat na svůj náklad energetický průkaz budovy.
 12. Pokud stavebník nezajistí při přestavbě půdních prostor zakrytí horní části domu – střechy, a neučiní tak ani na základě písemné výzvy výboru společenství vlastníků jednotek, v dodatečně přiměřené lhůtě, jsou vlastníci oprávněni zajistit horní část domu na náklady stavebníka. Stavebník pak bude krýt veškeré škody způsobené včasným nezakrytím.

13. Stavebník je povinen složit ke dni převzetí staveniště u banky bankovní záruku ve výši 5 % projektových nákladů stavby k zajištění plnění této smlouvy. Bankovní záruka bude vystavena nebo potvrzena bankou oprávněnou podnikat na území České republiky, přičemž tato není v nucené správě, insolvenčním řízení nebo v likvidaci. Plnění z bankovní záruky bude podmíněno tím, že vlastníci doručí vystavující bance prohlášení podepsané osobami oprávněnými jednat jménem vlastníků s tím, že podpisy těchto osob budou úředně ověřené, k němuž bude připojeno rozhodnutí soudu, notářský zápis, znalecký posudek, nebo jiná forma objektivního osvědčení, z něž vyplývá, že vlastníkům vznikl vůči stavebníkovi oprávněný nárok z vad díla (tj. že stavebník porušil povinnosti stanovené touto smlouvou nebo smlouvou o výstavbě, že dílo má vady, které stavebník ani na výzvu vlastníků v přiměřené lhůtě neodstranil). Plnění z příslušné bankovní záruky bude v případě splnění této podmínky zajištěno bezhotovostním převodem na účet společenství vlastníků jednotek, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od splnění shora uvedené podmínky pro plnění bankovní záruky. Bankovní záruka je platná nejméně do kolaudace stavby a výtahu. Na tyto prostředky stavebník udělí dispoziční právo ve prospěch společenství vlastníků jednotek, pro případ, že výše uvedeným způsobem bude doloženo, že stavebník neplní podmínky smlouvy o výstavbě. Bude-li výstavba provedena v souladu se smlouvou, bude složená částka vrácena stavebníkovi.

Článek IV.

1. Všichni vlastníci svými podpisy na této smlouvě zplnomocňují výbor společenství vlastníků jednotek pro účely zastupování všech vlastníků při veškerých právních jednáních souvisejících s touto smlouvou, popřípadě s realizací stavebního záměru (viz článek III. odst. 1 této smlouvy). Jedná se zejména o udělování potřebných souhlasů, poskytování součinnosti, veškeré úkony nutné k realizaci stavebního záměru, včetně podpisu budoucí smlouvy o výstavbě (za předpokladu, že bude respektovat veškerá ujednání uvedená v této smlouvě o smlouvě budoucí), jakož i k zastupování ve stavebním řízení a v katastrálním řízení týkajícím se nemovitostí specifikovaných v čl. I. této smlouvy. Výbor společenství vlastníků jednotek je povinen se všemi vlastníky projednat a znění smlouvy o výstavbě, která má být podepsána, jednotlivá ustanovení smlouvy s nimi na žádost konzultovat, tento návrh smlouvy o výstavbě předložit vlastníkům k prostudování a každému vlastníku zodpovědět případné dotazy a připomínky. Výbor společenství vlastníků jednotek bude jednat a rozhodovat po dohodě všech členů výboru, případně pověří jednoho ze členů k podepisování příslušných dokumentů souvisejících s naplňováním účelu této smlouvy. Pokud by mělo dojít k jakékoli změně této smlouvy, musí ji odsouhlasit členská schůze všemi členy.
2. Osoba zplnomocněná dle odstavce 1. této smlouvy se považuje také za zástupce vlastníků pro účely článku V. odst. 9, 10 této smlouvy.

Článek V.

1. Investorem budoucí stavby je stavebník. Stavebník se zavazuje, že uhradí ze svých prostředků veškeré náklady na výstavbu nové bytové jednotky v budově a náklady na veškeré stavební úpravy, které jsou součástí stavebního záměru dle specifikace v článku III. odst. 1 této smlouvy.

2. Veškeré stavební práce a zajištění stavební dokumentace, povolení a souhlasů stavebního úřadu a dalších správních úřadů dle platných právních předpisů, jakož i veškeré správní poplatky a náklady na zápis nové bytové jednotky do katastru nemovitostí a provedení veškerých souvisejících změn zápisů u ostatních bytových jednotek do katastru nemovitostí, provede stavebník zcela vlastním nákladem. Stavebník je povinen na vlastní náklady zajistit kolaudaci celého díla.
3. Smluvní strany prohlašují, že vzájemná plnění jsou v zásadě rovnocenná, když stavebník po dokončení všech stavebních prací, po kolaudaci nové bytové jednotky a před podáním návrhu na provedení příslušných zápisů do katastru nemovitostí, uhradí na účet Společenství vlastníků jednotek Holandská 115, IČO: 02424169, se sídlem Holandská 115/18, Vršovice, 101 00 Praha 10, č.ú. 263832327/0300 částku ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých). Všichni účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že žádný z účastníků této smlouvy nemá a nebude mít na základě této smlouvy ani na základě následné smlouvy o výstavbě nárok na jakékoli další peněžité plnění, ani žádné jiné kompenzace, to vše s výjimkou finanční kompenzace poskytované vlastníkovvi č. 3 a 4 dle ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy. Tím není dotčeno právo vlastníků na náhradu škody, kterou by jim případně stavebník svou činností způsobil.
4. Veškeré investice a náklady budě účetně odepisovat a daňově si je uplatňovat stavebník.
5. Stavebník se zavazuje zahájit stavební práce bezodkladně poté, co nabude právní moci stavebního povolení.
6. Při výstavbě je stavebník povinen počínat si tak, aby co nejméně rušil užívání bytů v budově. Stavební práce budou probíhat v pondělí až pátek v časovém rozmezí od 7:00 do 21:00 (o víkendech a svátcích dle charakteru stavebních prací a po předchozí domluvě s výborem společenství vlastníků jednotek). V budově je zákaz kouření. Stavebník na svoje náklady zajistí pravidelný denní úklid společných prostor v průběhu výstavby.
7. Vlastníci umožní stavebníkovi (resp. jím pověřené stavební firmě) uskladnění stavebního materiálu na pozemku, případně v prostorech budovy, nebude-li to zásadně narušovat běžný provoz v domě a nebude-li takové uskladnění v rozporu s požárními či jinými předpisy.
8. Staveniště zařídí a připraví, a po skončení stavby vyklidí a uvede do původního stavu, na svoje náklady stavebník. Po dobu výstavby je stavebník oprávněn pozemek a společné části domu užívat bezplatně. Výši úhrady za zábor veřejného prostranství na zařízení staveniště uhradí jako součást celkových nákladů výstavby stavebník. Zařízení staveniště bude součástí projektové dokumentace pro stavební povolení. Zajištění stavebního povolení na stavební úpravy dle článku III. této smlouvy je povinností stavebníka.
9. Výbor společenství vlastníků jednotek před zahájením stavby stanoví a určí napájecí body vody a elektřiny za účelem umožnění realizace záměru stavebníka. Stavebník se zavazuje uhradit náklady na spotřebu energií odebraných v souvislosti s prováděním výstavby. Stavebník si zajistí vlastní měření odběru vody a elektřiny pro stavební činnost, které bude podkladem pro poměrové rozúčtování spotřeby v domě (včetně zohlednění podílu na ztrátovosti).
10. Výbor společenství vlastníků jednotek má právo nahlížet do stavebního deníku a provádět do něj zápisy a na požádání mu bude umožněn vstup na staveniště.

11. Stavebník je povinen průběžně zpracovávat fotodokumentaci stavby, včetně zakrývaných konstrukcí, snímky datovat a uchovávat. Stavebník je povinen vést dokumentaci skutečného provedení stavby včetně evidence rozmístění instalací v konstrukcích.

Článek VI.

1. Vlastníci berou na vědomí, že realizace záměru stavebníka je spojena se značnými finančními náklady, které stavebník již investoval do přípravy záměru a dále bude investovat s cílem dokončení projektu a následné výstavby. Smluvní strany se proto dohodly, že v případě, že kterýkoli z vlastníků poruší práva a povinnosti stanovené touto smlouvou (zejména pak povinnost součinnosti a povinnost vystavení příslušných souhlasů pro účely stavebního řízení), a nezjedná nápravu ani na písemnou výzvu stavebníka s poskytnutím dodatečné lhůty 30 dnů, je tento konkrétní vlastník, který povinnost porušil, povinen zaplatit stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním povinnosti součinnosti.
2. Uhrazením smluvní pokuty dle předchozího odstavce není dotčeno právo stavebníka na náhradu způsobené škody.
3. Ujednání o smluvní pokutě je důsledkem projevu vážného úmyslu a neodvolatelného souhlasu všech smluvních stran s realizací záměru stavebníka uvedeného v této smlouvě. Smluvní pokuta je sjednána z důvodu vysoké vstupní investice a velkého objemu nákladů stavebníka, jež musí být za účelem realizace záměru vynaloženy. Vlastníci proto berou na vědomí, že jsou povinni učinit vše, co lze rozumně požadovat s cílem naplnění účelu této smlouvy i budoucí smlouvy o výstavbě. Vlastníci mají právo tuto smlouvu vypovědět v případě, že stavebník podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu.

Článek VII.

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím předběžném harmonogramu v rámci realizace projektu:
 - Nejpozději do 6 měsíců od uzavření této smlouvy bude stavebníkem vypracována projektová dokumentace (projekt stavby), která je předpokladem pro podání žádosti o stavební povolení. Stavebník seznámí vlastníky s projektovou dokumentací a poskytne jim na jejich žádost potřebné vysvětlení k projektu.
 - Následně nejpozději do 3 měsíců od vypracování projektové dokumentace vyzve stavebník vlastníky k podpisu smlouvy o výstavbě, jejíž parametry budou odpovídat tomu, co je uvedeno v této smlouvě o smlouvě budoucí. Vlastníci (případně jejich zplnomocněný zástupce) jsou povinni smlouvu o výstavbě se stavebníkem uzavřít, bude-li plně respektovat podmínky dohodnuté v této smlouvě o smlouvě budoucí. Smlouva o výstavbě je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.
 - Bezprostředně po uzavření smlouvy o výstavbě podá stavebník na příslušný stavební úřad žádost o vydání stavebního povolení. Vlastníci (případně jejich zplnomocněný zástupce) jsou povinni poskytnout stavebníkovi ve stavebním řízení veškerou vyžádanou součinnost.
 - Jakmile bude stavební povolení stavebním úřadem vydáno, nejpozději však do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, zahájí stavebník stavební

práce v domě. Paralelně budou prováděny stavební práce týkající se půdní vestavby i stavební práce v rámci rekonstrukcí ve prospěch vlastníků domu.

- Do 2 měsíců ode dne zahájení výstavby podá stavebník návrh na zápis nové (rozestavěné) bytové jednotky do katastru nemovitostí. Vlastníci (případně jejich zplnomocněný zástupce) jsou povinni poskytnout stavebníkovi veškerou vyžádanou součinnost v katastrálním řízení.
 - Veškeré stavební práce (tj. jak půdní vestavba, tak rekonstrukční práce na domě) musí stavebník dokončit nejpozději do 12 měsíců ode dne zahájení výstavby.
 - Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí ohledně nové bytové jednotky a výtahu je stavebník oprávněn podat teprve poté, co budou z jeho strany dokončeny veškeré rekonstrukční práce na domě, jež jsou specifikovány v článku III. odst. 1 v bodech b) až i) této smlouvy. Budou-li veškeré rekonstrukce provedeny a stavebník podá žádost o kolaudaci nové bytové jednotky, jsou vlastníci (případně jejich zplnomocněný zástupce) povinni poskytnout stavebníkovi veškerou vyžádanou součinnost v kolaudačním řízení.
2. Stavebník není v prodlení, pokud důvodem nedodržení lhůt uvedených v odst. 1 je skutečnost, že vlastníci nebo některý z vlastníků neposkytl na žádost stavebníkovi součinnost potřebnou v rámci dané fáze harmonogramu. O tuto dobu se pak lhůty uvedené v harmonogramu automaticky prodlužují. Dále se lhůty automaticky prodlužují o dobu, po kterou stavebník nemůže pokračovat v plnění této smlouvy z důvodu vyšší moci, z důvodu nutnosti vyčkat na rozhodnutí příslušného úřadu, či z důvodu prodlení na straně třetích subjektů (kromě třetích subjektů, které stavebník pověřil jakokouliv stavební prací na stavbě dle článku III či pracemi souvisejícími se stavebním procesem vč. přípravy projektové dokumentace či které stavebník pověřil jednáním s úřady), jejichž součinnost je předpokladem pro plnění povinností stavebníka nebo na jejichž úkony stavebník navazuje. Lhůty se automaticky prodlužují rovněž o dobu, po kterou z důvodu nepříznivých klimatických podmínek není možné nebo obvyklé pokračovat v provádění stavebních prací (nízké teploty, období deště vzhledem k pracím na střeše apod.)
 3. Harmonogram a lhůty uvedené v odstavci 1 (při respektování ujednání v odstavci 2) jsou pro stavebníka závazné. Tím není dotčeno právo smluvních stran ujednat v budoucí smlouvě o výstavbě harmonogram odlišný.
 4. V případě prodlení stavebníka oproti lhůtám uvedeným v odstavci 1 tohoto článku, pokud toto prodlení nebude způsobeno žádným z důvodů uvedených v odstavci 2 tohoto článku, se zvyšuje částka uvedená v článku V. odst. 3 této smlouvy, kterou je stavebník povinen hradit, a to o 1.000,- Kč za každý den prodlení na straně stavebníka. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že stavebník poruší práva a povinnosti stanovené touto smlouvou (zejména pak veškeré povinnosti stavebníka), a nezjedná nápravu ani na písemnou výzvu některého z vlastníků s poskytnutím dodatečné lhůty 30 dní, je povinen zaplatit vlastníkům smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním povinností.
 5. Uhrazením smluvní pokuty dle předchozího odstavce není dotčeno právo vlastníků na náhradu způsobené škody.

Článek VIII.

1. Stavebník zřídí do 30 dnů od uzavření této smlouvy interní reklamační oddělení včetně dodací adresy poštovního písemného styku, na které se může obracet zástupce výboru

společenství vlastníků se svými připomínkami a oznámeními, jež se týkají postupu při plnění této smlouvy.

2. Stavebník odpovídá za případné vady, které vznikly v důsledku jeho činnosti při provádění této smlouvy.
3. Zástupce výboru společenství vlastníků jednotek má povinnost písemně vytknout vadu stavebníkovi bez zbytečného odkladu poté, co měl možnost předmět plnění prohlédnout a vadu zjistit, a to buď označením vady, nebo oznámením, jak se vada projevuje.
4. Stavebník je povinen vyřizovat žádosti a reklamace ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich doručení.
5. Stavebník je povinen odstranit vady do tří měsíců ode dne přijetí jejich oznámení, nedohodne-li se se zástupcem výboru společenství vlastníků jednotek jinak. Pokud by se jednalo o závadu, která by měla vliv na funkčnost domu, zdraví a bezpečnost obyvatel, bude taková závada odstraněna neprodleně, tak aby nedošlo k majetkové újmě společenství vlastníků jednotek a bezpečnosti obyvatel. Při nečinnosti stavebníka má společenství vlastníků jednotek právo zjednat nápravu a požadovat náhradu po stavebníkovi.
6. Stavebník je povinen zajistit, aby vlastníci, respektive společenství vlastníků jednotek, mohli uplatňovat vůči zhotoviteli a dodavatelům všech stavebních prací a materiálů veškeré zákonné a smluvní záruky (garance), které příslušní dodavatelé na své výrobky a služby poskytují, tj. aby vlastníci (společenství vlastníků jednotek) mohli vůči těmto dodavatelům uplatňovat veškerá práva z případných vad – tj. reklamovat je u výrobců/dodavatelů/distributorů. Veškeré záruky je tedy stavebník povinen přenechat (bezúplatně převést) na společenství vlastníků jednotek, případně zajistit, aby stavební firma odpovídala za provedené práce přímo společenství vlastníků jednotek. Toto ustanovení se vztahuje i na pojištění odpovědnosti dle článku III.

Článek IX.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
2. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, nemohou takové právní vady způsobit neplatnost nebo neúčinnost celé této smlouvy. Všechna ustanovení této smlouvy jsou oddělitelná, a pokud se jakékoli ustanovení stane neplatným, protiprávním nebo v rozporu s veřejným zájmem, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena a smlouva bude posuzována tak, jakoby tato neplatná ustanovení nikdy neobsahovala. Na místo neplatného ustanovení nebo neúčinného ujednání se smluvní strany zavazují nahradit toto ustanovení takovým obsahem, který umožní, aby účelu smlouvy bylo dosaženo.
3. Stavebník má právo převést práva a povinnosti založené touto smlouvou na třetí osobu, pokud s tím výbor společenství vlastníků vysloví souhlas. Tato třetí osoba, která by vstoupila do práv a povinností stavebníka, je pak povinna smlouvu splnit stejným způsobem, jako je uloženo stavebníkovi.
4. Stavebník má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že kterýkoli z vlastníků poruší práva a povinnosti stanovené touto smlouvou, neposkytne součinnost k realizaci stavebníkovy záměru či jinak podstatným způsobem poruší ustanovení této smlouvy, jakož i v případě, že se záměr stavebníka ukáže nerealizovatelným. Pokud by se tak stalo v období, kdy již bylo započato se stavebními pracemi, je stavebník povinen uvést dům do původního stavu

Za vlast
V r

s přihlédnutím k tomu, co je v dané situaci možné a obvyklé, tak, aby vlastníci neutrpěli škodu. Vlastníci mají právo prostřednictvím výboru společenství vlastníků jednotek od této smlouvy odstoupit v případě, že stavebník hrubě nebo opakovaně porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou a nezjedná nápravu ani na základě písemné výzvy výboru společenství vlastníků jednotek s poskytnutím dodatečné přiměřené lhůty.

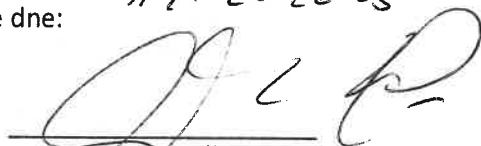
5. Dojde-li ke změně vlastnictví určité jednotky (jednotek) v budově, zavazuje se vlastník převádějící svoji jednotku na třetí osobu učinit taková opatření, aby tato třetí osoba coby nový vlastník jednotky vstoupila do práv a povinností upravených touto smlouvou.
6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si následně v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se smluvní strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd. Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva, zavazují se smluvní strany k odstranění vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu zamítl, a to i v případě nutnosti i uzavřením nové smlouvy.
7. Tato smlouva je sepsána v patnácti (15) vyhotoveních, z nichž každé vyhotovení má platnost originálu. Každý účastník této smlouvy obdrží jedno (1) vyhotovení.
8. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a že vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
9. Smluvní strany potvrzují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí

Za stavebníka:

V Praze dne:

17. 2. 2015



Ing. Petr Čihák
jednatel

Půdní vestavba Holandská Alfa s.r.o.

Za vlastníky:

V Praze dne: 17.2.2015

Jaroslav Falber

Jaroslav Falber

NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI PETRA FALBEROVA

V Praze dne:

Ing. Anna Fojtíková

Ing. Anna Fojtíková

V Praze dne: 17.2.2015

Zdeňka Lerchová

Zdeňka Lerchová

V Praze dne: 17.2.2015

Lenka Svojanovská

Lenka Svojanovská

V Praze dne: 17.2.2015

Milena Vysoká

Milena Vysoká

V Praze dne: 17.2.2015

Miroslava Vystrčilová

Miroslava Vystrčilová

V Praze dne: 17.2.2015

Zdeňka Falberová

Zdeňka Falberová

NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI PETRA FALBEROVA

V Praze dne:

Ing. Eva Fraitová

Ing. Eva Fraitová

V Praze dne: 17.2.2015

Petr Svojanovský

Petr Svojanovský

V Praze dne: 17.2.2015

Jaroslav Vysoký

Jaroslav Vysoký

V Praze dne: 17.2.2015

Karel Vystrčil

Karel Vystrčil

V Praze dne: 17.2.2015

Tomáš Veselý

Tomáš Veselý

Poř.č.: 18600-123-0867

V Praze dne:

Městská část Praha 10



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy pošty: Praha 86

Uznal podpis na listině za vlastní: Anna Fojtíková

Datum a místo narození: 22.08.1983, Praha 10, CZ
Adresa pobytu: Praha 10
Holandská 115/18, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 113019739
Občanský průkaz
Praha 86 dne 18.02.2015

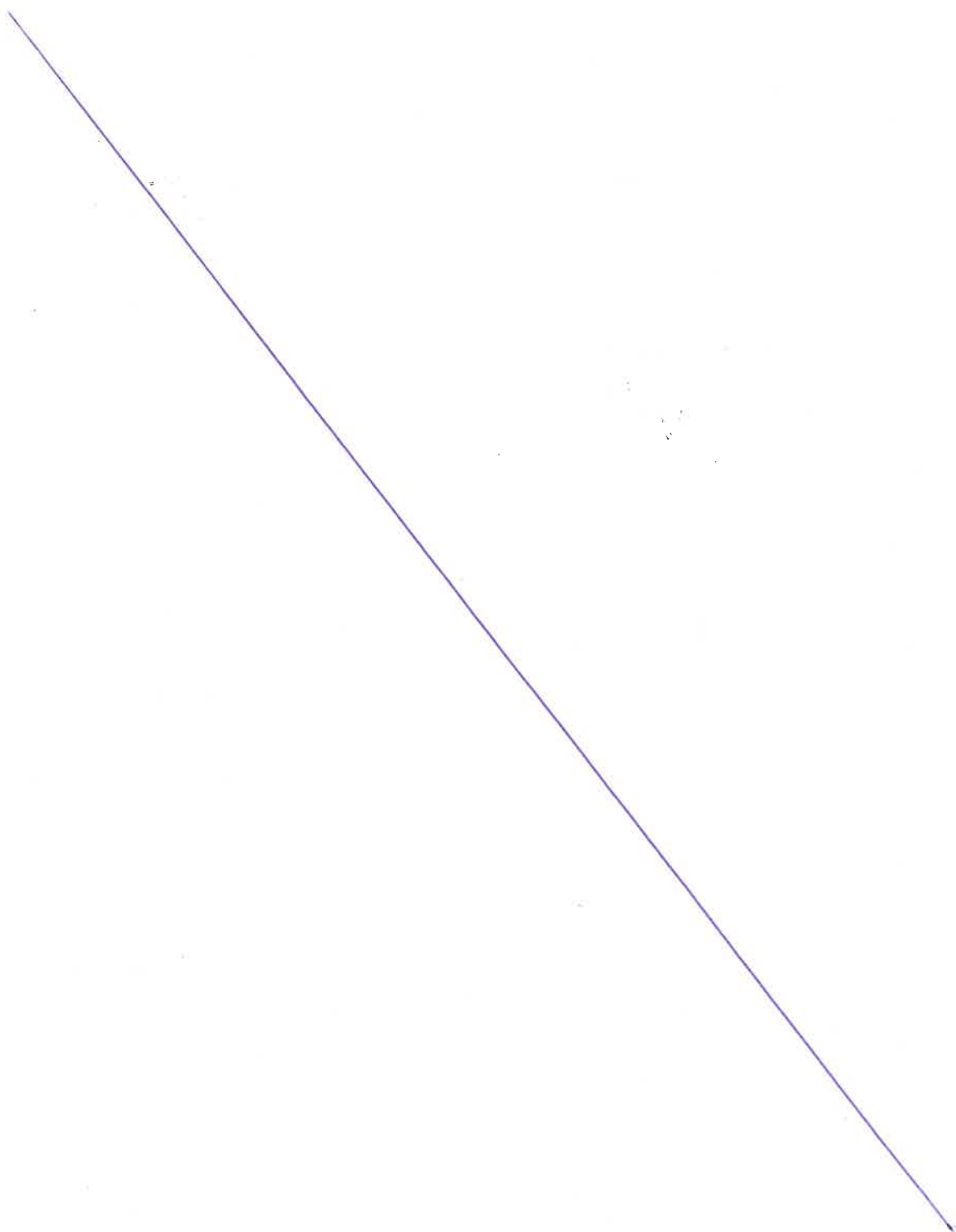
Podpis:
Lůlel Tomáš



V Praze dne: 14. 12. 2015

P. Nýrál Kučerová

výbor Společenství vlastníků jednotek Holandská 115



**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 010176 / 456 - 465 / 2015 / C.

Já, níže podepsaná JUDr. Lucie Vysloužilová, advokátka, se sídlem v Praze 4, Jeremenkova 1021 / 70, PSČ: 147 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14 412, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsali:

1. Petr Čihák, datum narození 4. září 1973, bytem Na poříčí 1038/6, Praha 1, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 203834055,
2. Jaroslav Vysoký, datum narození 20. března 1954, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 202282656,
3. Milena Vysoká, datum narození 16. listopadu 1958, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jejíž totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 111156514,
4. Karel Vystrčil, datum narození 30. ledna 1950, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 107092671,
5. Miroslava Vystrčilová, datum narození 19. února 1953, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jejíž totožnost jsem zjistila z fidičského průkazu číslo EC 020565,
6. Tomáš Veselý, datum narození 2. ledna 1970, bytem v Praze 3, Korunní 880/101, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 200194427,
7. Zdeňka Lerchová, datum narození 29. srpna 1959, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jejíž totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 204325531,
8. Petra Falberová, datum narození 1. dubna 1974, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jejíž totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 203283485,
9. Lenka Svojanovská, datum narození 31. prosince 1968, bytem v Praze 10, Holandská č. p. 115/18, jejíž totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 112003113,
10. Petr Svojanovský, datum narození 24. prosince 1968, bytem v Praze 10, Holandská 115/18, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu číslo 203845115.

Podepsaná advokátka tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 17. února 2015

JUDr. Lucie Vysloužilová
advokátka

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10

poř.č. vidimace 1540/2015

tato částečná kopie obsahující 15 stran

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořizena,

a tato listina je prvopisem obsahujícím 16 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, neobsahuje viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu této listiny.



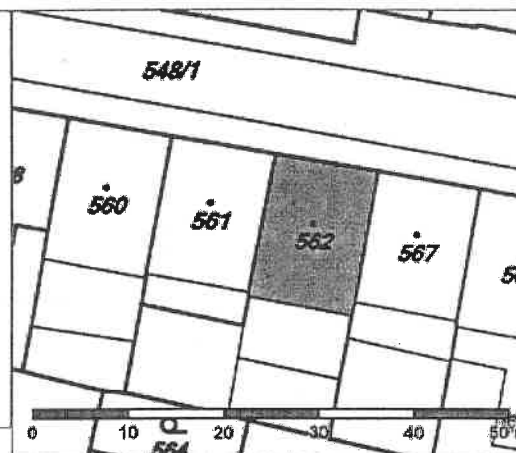
V Praze 10 dne 14.9.2015

Vidimaci provedl/a
Markéta Eckhardtová

Osвобоzeno od spr. poplatku

Informace o stavbě

Název stavby:	č.p. 115
Město:	Praha [554782] Z
Část obce:	Vršovice [490237] Z
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11558
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 562
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[115/1](#), [115/2](#), [115/3](#), [115/4](#), [115/5](#), [115/6](#), [115/7](#), [115/8](#), [115/9](#), [115/10](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Falber Jaroslav a Falberová Zdenka, Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	76/1313
Fojtíková Anna Ing., Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	27/505
Fraitová Eva Ing., Neředínská 543/7, Neředín, 77900 Olomouc	27/505
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	457/1313
Lerchová Zdeňka, Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	691/6565
SJM Svojanovský Petr a Svojanovská Lenka, Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	694/6565
Veselý Tomáš, Korunní 880/101, Vinohrady, 13000 Praha 3	76/1313
SJM Vysoký Jaroslav a Vysoká Milena, Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	54/505
SJM Vystrčil Karel a Vystrčilová Miroslava, Holandská 115/18, Vršovice, 10100 Praha 10	731/6565
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	457/1313

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

17. 2. 2015

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.02.2015 16:46:24.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](mailto:jejich-e-mail-adresu).

Verze aplikace: 5.1.0 build 3