

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY ETAPA „B“

SNEO, a.s.

se sídlem: Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 05

s provozovnou: Praha 6, Nad Alejí 1876/2, PSČ 162 00

IČ: 27114112

zastoupen: Ing. Janem Bosákem, předsedou představenstva a Ing. René Porubou, členem představenstva

(dále jen „**vlastník pozemku**“ nebo „**vlastník**“)

a

.....

se sídlem:

IČ:

zastoupen:

(dále je „**stavebník**“)

(společně dále jako „**smluvní strany**“)

uzavřely následujícího dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), následující smlouvu o zřízení práva stavby etapa B (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků v areálu Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 00 ve vlastnictví zadavatele: pozemky parc. č. 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 608/7, 608/8 v katastrálním území Veleslavín, hlavní město Praha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2735 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**pozemky**“).
2. Vlastník má zájem na realizaci projektu komplexní výstavby bytového domu se službami a vrátnicí „B“ se čtyřmi (4) sekcemi na pozemcích, a to dle následující dokumentace (dále též „**stavba**“):
 - a) územního rozhodnutí č. j. MCP6 061613/2010 vydaného odborem výstavby Úřadu městské části Praha 6 (dále jako „**ÚMČP6**“), které nabylo právní moci dne 2. 9. 2010 (dále jen „**územní rozhodnutí**“);

- b) stavebního povolení č. j. MCP6 002395/2012 vydaného ÚMČP6, které nabylo právní moci dne 28.3 2012;
 - c) stavebního povolení č. j. MCP6 018703/2011 vydané ÚMČP6, které nabylo právní moci dne 6. 4. 2011, ke stavbě vodního díla – přeložka jednotné kanalizační stoky pro veřejnou potřebu;
 - d) stavebního povolení č. j. MCP6 121309/2011 vydané ÚMČP6, které nabylo právní moci dne 3. 3. 2012, dopravní napojení obytného areálu – veřejná část a prodloužení veřejné komunikace ulice Cukrovarnická;
(stavební povolení uvedená pod písmeny b), c) a d) souhrnně jen jako „**stavební povolení**“),
 - e) projektové dokumentace zpracované k výše uvedenému stavebnímu povolení a k rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením týmem projektantů pod vedením Ing. arch. Petra Bílka ČKA 01 464 (souhrnně dále jen „**projektová dokumentace**“).
3. Stavebník je oprávněn se odchýlit od dokumentace uvedené v odst. 2 písm. b), c), d) a e) tohoto článku Smlouvy s předchozím písemným souhlasem vlastníka. Stavebník je oprávněn odchýlit se od územního rozhodnutí výhradně s předchozím písemným souhlasem zadavatele, a to pouze v případech odůvodněných změnou územně plánovací dokumentace nebo jiných podkladů pro územní rozhodnutí nebo změnou podmínek v území. Za změnu podmínek v území se považují okolnosti nastalé objektivně v době po vydání územního rozhodnutí; za takovou změnu nelze považovat počínání stavebníka v rozporu s předpisy stavebního práva.
4. Součástí závazku stavebníka je také demolice pětipodlažního objektu dílen a lakovny užívaného v současnosti jako administrativní budova nacházejícího se na pozemku parc. č. 608/4 v kat. území Veleslavín. Vlastník se zavazuje ukončit nájemní smlouvy na užívání objektu uzavřené se třetími osobami bezodkladně po uzavření této Smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že nájemní smlouvy na užívání objektu jsou se třetími osobami uzavřené na dobu neurčitou a výpovědní doba činí tři měsíce počítáno od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemci doručena. Vlastník se zavazuje předat vyklizený objekt stavebníku nejpozději do pěti (5) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.
5. Stavebník se zavazuje realizovat jako součást stavby v souladu s rozhodnutím ÚMČP6 č. j. MCP6 056614/2011, právní moc ze dne 1. 7. 2011, také odstranění následujících objektů:
- a) Objekt SO 01 – pětipodlažní objekt dílen a lakovny na pozemku č. parc. 608/4 k. ú. Veleslavín;
 - b) Objekt SO 02 – objekt vrátnice na pozemku č. parc. 608/7 k. ú. Veleslavín;
 - c) Objekt SO 03 – objekt trafostanice na pozemku č. parc. 608/6 k. ú. Veleslavín;

- d) Objekt SO 04 – sklad plynu a hořlavin na pozemku č. parc. 608/5 k. ú. Veleslavín;
 - e) Objekty SO 06, SO 07, SO 08 – podzemní část objektů odstraňovaných v rámci I. etapy;
 - f) Oplocení areálu, komunikace, zpevněné plochy, areálové inženýrské sítě.
6. Za účelem uvedeným v odst. 2 tohoto článku Smlouvy vyhlásil vlastník v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, v otevřeném řízení nadlimitní významnou veřejnou zakázku na stavební práce s názvem „Obytný areál Na Dračkách“, evid. č. VZ 486835, v tomto řízení vyhodnotil nabídku stavebníka jako uchazeče v uvedeném zadávacím řízení jako nejvhodnější, umožnil mu vstup do předmětného stavebního řízení na straně stavebníka a uzavřel se stavebníkem smlouvu o realizaci projektu. V rámci veřejné zakázky bude stavebníkem realizována výstavba celkem dvou bytových domů, a to bytového domu se službami „A“ a bytového domu se službami a vrátnicí „B“, přičemž každý z těchto domů je tvořen čtyřmi sekcemi. Touto Smlouvou uděluje vlastník stavebníkovi právo stavby pouze pro výstavbu bytového domu se službami a vrátnicí „B“ na pozemcích uvedených v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Vlastník zřizuje pro stavebníka právo na pozemcích nově vybudovat stavbu za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.
2. Stavebník se zavazuje v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a projektovou dokumentací vybudovat na pozemcích stavbu, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě, zejména v jejím čl. I odst. 2 a 3.
3. Smluvní strany se dohodly na zřízení práva stavby po dobu 3 let. Trvání práva stavby lze prodloužit na základě souhlasu obou smluvních stran. Stavebník je oprávněn požadovat na vlastníku prodloužení práva stavby ve zvláště výjimečných případech, kdy stavebníkovi zabránila provést stavbu v době trvání práva stavby mimořádná nepředvídatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Za mimořádnou nepředvídatelnou překážkou vzniklou nezávisle na vůli stavebníka lze považovat zejména nesplnění závazku vlastníka vypovědět nájemní smlouvy uzavřené se třetími osobami na užívání prostor v objektu a předat stavebníku vyklizený objekt dle čl. I odst. 4 této Smlouvy.

III.

Úplata za právo stavby

1. Vlastník uděluje stavebníkovi právo stavby na základě této Smlouvy bezúplatně.

IV.

Ostatní ujednání smluvních stran

1. Stavebník provede stavbu dle časového harmonogramu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jako „**Harmonogram**“).
2. Stavebník se zavazuje zajistit provedení stavby v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a projektovou dokumentací. Stavebník se je oprávněn od stavebního povolení a projektové dokumentace oprávněn odchýlit pouze s předchozím písemným souhlasem zadavatele. Stavebník je oprávněn odchýlit se od územního rozhodnutí výhradně s předchozím písemným souhlasem vlastníka, a to pouze v případech odůvodněných změnou územně plánovací dokumentace nebo jiných podkladů pro územní rozhodnutí nebo změnou podmínek v území. Za změnu podmínek v území se považují okolnosti nastalé objektivně v době po vydání územního rozhodnutí; za takovou změnu nelze považovat počínání stavebníka v rozporu s předpisy stavebního práva.
3. Stavebník je povinen realizovat výstavbu na vlastní náklady a nebezpečí a na vlastní podnikatelské riziko.
4. Stavebník je povinen stavbu převzít a po dokončení stavby zajistit kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu s užíváním stavby.
5. Vlastník není účastníkem smluv mezi stavebníkem a třetími osobami týkajícími se provedení stavby, nenese z tohoto titulu vůči třetím osobám žádnou odpovědnost, zejména není zavázán zaplatit za provedení stavby jakékoli finanční prostředky.
6. Stavebník nese vůči vlastníkově odpovědnost za řádné a včasné provádění stavby. Stavebník bude vlastníka neprodleně informovat o případných změnách v počtu a rozsahu dotčených pozemků ve vlastnictví vlastníka. Jedná se o změny při provádění stavby z důvodů technických, případně jiných nepředvídatelných příčin.
7. Vlastník je oprávněn provádět za účasti stavebníka pravidelnou kontrolu provádění stavby. Předmětem kontroly ze strany vlastníka je ověření a hodnocení, zda je stavba ve všech fázích prováděna v souladu s územním rozhodnutím, se stavebním povolením, s projektovou dokumentací, standardy uvedenými v Knize standardů specifikované ve čl. V. odst. 1 této Smlouvy, obecnými požadavky na výstavbu, obecně závaznými technickými předpisy a normami a zda je dodržován stanovený Harmonogram. O provedené kontrole se vyhotovuje zápis, který podepisují zúčastnění zástupci vlastníka a stavebníka. Uvedená kontrola vlastníka nenahrazuje dozor stavebníka nad stavbou (technický dozor investora) a nezakládá jakoukoli odpovědnost vlastníka za škody způsobené stavební činností, popřípadě činnostmi souvisejícími (např. způsobené únikem plynu, únikem tepla apod.) ani za vadné provádění díla dle ustanovení § 2630

OZ. Vlastník rovněž nenese jakoukoli odpovědnost za případné nesrovnalosti projektové dokumentace dodatečně zjištěné při provádění stavby.

8. Stavebník je povinen na výzvu vlastníka učiněnou na základě kontrolních zjištění dle čl. IV. odst. 7 této Smlouvy zjednat nápravu ve lhůtě určené vlastníkem. Lhůta k nápravě určená vlastníkem nesmí být nepřiměřeně krátká a musí umožňovat zjednání nápravy.
9. Vlastník si vyhrazuje právo předchozího písemného souhlasu:
 - a) k jakékoliv změně stavby oproti územnímu rozhodnutí, stavebnímu povolení nebo projektové dokumentaci;
 - b) k nájmu, propachtování, zřízení užívacího nebo požívacího práva nebo služebnosti k právu stavby;
 - c) k jakémukoliv zatížení práva stavby ve smyslu ust. § 1252 odst. 2 OZ.
10. Stavebník není oprávněn ke zcizení (převodu) práva stavby na třetí osobu.
11. Stavebník není rovněž oprávněn zřeknout se bez souhlasu vlastníka pozemku práva stavby.
12. Smluvní strany výslovně vylučují zákonné předkupní právo dle ustanovení § 1254 OZ, a to v souvislosti se vzájemným smluvním ujednáním ve smlouvě o realizaci projektu, které obsahuje:
 - a) závazek vlastníka převést pozemky po provedení stavby a udělení kolaudačního souhlasu s jejím užíváním do vlastnictví stavebníka;
 - b) následný závazek stavebníka rozdělit stavbu na bytové jednotky a vybrané bytové jednotky označené v pořadníku, který je součástí nabídky stavebníka podané v zadávacím řízení k veřejné zakázce včetně odpovídajícího podílu na společných částech bytového domu a pozemku převést do vlastnictví vlastníka.
13. Právo stavby sjednané touto Smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno dle čl. II odst. 3 této Smlouvy, s výjimkou případu odstoupení vlastníka pozemku od této Smlouvy dle čl. VIII odst. 7 této Smlouvy. Při zániku práva stavby před uplynutím jeho sjednané doby trvání nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči případnému věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.
14. Stavebník se zavazuje informovat vlastníka bezodkladně o těchto skutečnostech:
 - a) zahájení insolvenčního řízení vůči majetku stavebníka dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů;
 - b) zamítnutí návrhu na zahájení insolvenčního řízení pro nedostatek majetku stavebníka k úhradě nákladů tohoto řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů;

- c) veškeré další skutečnosti, které by mohly mít vliv na plnění závazků stavebníka vůči vlastníkovu vyplývající z této Smlouvy (zejména informace o prodeji obchodního závodu, fúzi, vstupu do likvidace, o soudních sporech, exekučních řízeních, rozhodčích řízeních).
15. V případě, že stavebník ve své nabídce k veřejné zakázce prokázal splnění částí kvalifikace prostřednictvím subdodavatele, musí tento subdodavatel i tomu odpovídající část plnění poskytovat. Stavebník je oprávněn změnit subdodavatele, pomocí kterého prokázal část splnění kvalifikace, jen ze závažných důvodů a s předchozím písemným souhlasem vlastníka, přičemž nový subdodavatel musí disponovat minimálně stejnou kvalifikací, kterou původní subdodavatel prokázal za stavebníka.

V.

Ostatní povinnosti stavebníka

1. Stavebník je povinen provést stavbu dle této Smlouvy v dohodnutém rozsahu, kvalitě a termínech. Kvalita prováděných prací bude odpovídat systému jakosti daného ČSN a ČSN EN ISO, včetně norem doporučujících. Veškeré materiály a dodávky nezbytné ke zhotovení stavby budou odpovídat platným českým technickým normám, dohodnutým podmínkám, zejména stavebním a technickým standardům a projektové dokumentaci. Vlastník si vyhrazuje neakceptovat materiály či dodávky nesplňující výše uvedené jakostní parametry. Stavebník je povinen při realizaci výstavby dodržet standardy výstavby specifikované v knize standardů, která je přílohou č. 2 této Smlouvy (dále jako „**Kniha standardů**“).
2. Stavebník není oprávněn provést jakoukoliv část stavby, pro niž byl povinen předložit vzorky, před schválením takového vzorku vlastníkem. Stavebník je povinen uchovávat záznamy o schválených vzorcích a o datech schválení a vlastníkovu na jeho výzvu předkládat aktualizované kopie těchto záznamů. Stavebník je povinen uchovávat vlastníkem schválené vzorky na staveništi na vhodném uzamčeném místě tak, aby mohly být kdykoliv v průběhu provádění stavby použity za účelem srovnání. Pozdní předložení vzorku, neposkytnutí vzorku v dostatečném čase na schválení (min. 5 pracovních dnů předem) či nutnost opakovaného předložení vzorku z důvodu vlastníkem uplatněných materiálních či formálních nedostatků vzorku nemohou být důvodem pro změny termínů plnění výstavby dle Harmonogramu a pro prodloužení doby trvání práva stavby.
3. Stavebník na své náklady zajistí další zařízení mimo staveniště, které bude potřebovat pro provádění stavby. Stavebník odpovídá za to, že veřejná prostranství a pozemní komunikace případně dočasně užívané pro staveniště a ponechané v užívání veřejnosti (např. chodníky pod lešením, podchody, přechody) budou bezpečně udržovány a po setmění osvětleny dle příslušných předpisů. Jestliže se užíváním veřejných prostranství a pozemních komunikací naruší plynulost dopravy, musí vlastník po dohodě s vlastníkem

a státními orgány včas zabezpečit náhradní dopravní řešení. Po ukončení prací stavebník uvede veřejná prostranství a pozemní komunikace do původního stavu.

4. Stavebník se zavazuje udržovat veškeré veřejné komunikace, které bude používat v rámci plnění této Smlouvy, v pořádku a čistotě, v případě porušení či poškození uvede tyto komunikace do původního stavu. Pokud stavebník nebo jiné osoby podílející se na provádění výstavby komunikace znečistí, je stavebník neprodleně povinen obstarat úklid na vlastní náklady.
5. Stavebník se zavazuje udržovat pořádek na staveništi a po skončení provádění stavby provést komplexní úklid. Stavebník se také zavazuje, že v tento den bude vyklizeno staveniště, tj. ze staveniště budou odvezena veškerá zařízení stavebníka, zařízení jeho subdodavatelů a další zařízení a všechny stavební materiál, stavební odpad a jakékoliv dočasné stavby.
6. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost uvedenou v odst. 5 tohoto článku Smlouvy a nezajistí provedení komplexního úklidu po skončení provádění stavby, je vlastník oprávněn požadovat na stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení s provedením úklidu. Současně je vlastník v případě prodlení stavebníka oprávněn zajistit provedení komplexního úklidu na náklady stavebníka. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníka na náhradu škody.
7. Stavebník se dále zavazuje zabezpečit u veškeré techniky obsahující ropné látky po ukončení prací její odstavení na zpevněnou plochu zabezpečenou proti úkapům vanami nebo sorpčními rohožemi.
8. Stavebník se zavazuje zajistit na místě realizace stavby (staveniště) nakládání s odpady dle příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
9. Stavebník se zavazuje zajistit, aby na místě realizace stavby (staveniště) bylo nakládáno a hospodařeno s vodami dle příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.
10. Stavebník se zavazuje zajistit na místě realizace stavby (staveniště) dodržování zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a zajistit, aby při provádění prací nedocházelo k poškozování dřevin a jiných porostů v obvodu stavby.
11. Stavebník se zavazuje zajistit dodržování pracovněprávních předpisů, včetně předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a plánu BOZP, a to i u prací prováděných případnými subdodavateli. Stavebník se zejména zavazuje zajistit na svůj náklad koordinátora BOZP.
12. Stavebník se zavazuje zajistit při provádění stavby dodržování veškerých dalších obecně závazných právních předpisů.

13. Stavebník bude průběžně informovat vlastníka o stavu stavby a bude mu průběžně poskytovat fotodokumentaci. Stavebník je povinen současně s termínovým plánem předložit vlastníkově, resp. osobám jím písemně určeným písemnou zprávu, která bude obsahovat:
 - a) údaje o aktuálním nebo hrozícím zpoždění provádění stavby, včetně odůvodnění;
 - b) vliv aktuálního nebo hrozícího zpoždění na dílčí termíny provádění stavby a termín předání a převzetí stavby.
14. Stavebník se zavazuje obvyklou formou prokázat, že výstavba byla provedena v požadované kvalitě (revizní zprávy, atesty apod.).
15. Stavebník bezúplatně provede na stavbě všechny potřebné zkoušky stanovené právními předpisy, technickými normami, projektovou dokumentací nebo vlastníkem vyžádané.

VI.

Pojištění

1. Pro případ odpovědnosti za škodu na stavbě je stavebník povinen uzavřít pojistnou smlouvu splňující parametry níže uvedené v tomto článku Smlouvy, jejímž předmětem je pojištění předmětu stavby na škodu na majetku, a to po celou dobu zhotovování stavby. Výše limitu pojistného plnění bude činit 350.000.000,- Kč včetně DPH. Náklady na toto pojištění nese stavebník. Stavebník předložil vlastníkově platnou pojistnou smlouvu ke dni uzavření této Smlouvy. Stavebník se zavazuje, že pojistná smlouva zůstane v platnosti po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Stavebník se současně zavazuje předložit vlastníkově na vyžádání platnou pojistnou smlouvu kdykoliv po dobu účinnosti této Smlouvy, a to ve lhůtě 5 dnů od písemné výzvy vlastníka.
2. Pojistné krytí v pojistné smlouvě dle odst. 1 se musí vztahovat na všechny obvykle pojistitelná rizika, a to zejména na tyto pojistné události: požár, výbuch, přímý úder blesku, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu; záplava, povodeň, vichřice, krupobití, sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin, tíha sněhu nebo námrazy; zemětřesení, pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů, kapalina vytékající z vodovodních zařízení.
3. Pojistné krytí v písemné smlouvě dle odst. 1 musí rovněž zahrnovat pojištění tzv. montážních a stavebních rizik, a to tak, aby kromě přímých škod na stavbě krylo i nepřímé škody vzniklé konstrukční či materiálovou vadou nebo chybně provedenou prací.
4. Pro případ odpovědnosti za škodu při výkonu činností spojených s prováděním výstavby je stavebník povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě. Výše limitu pojistného plnění, a to i po zohlednění spoluúčasti a případných sublimitů, musí být v minimální výši 350.000.000,- Kč včetně DPH. Náklady na toto pojištění nese stavebník. Stavebník předložil zadavateli

platnou pojistnou smlouvu před uzavřením této Smlouvy. Stavebník se zavazuje, že pojistná smlouva zůstane v platnosti po celou dobu účinnosti této Smlouvy. Stavebník se současně zavazuje předložit vlastníkově platnou pojistnou smlouvu kdykoliv po dobu účinnosti této Smlouvy, a to ve lhůtě 5 dnů od písemné výzvy vlastníka.

5. V případě porušení povinnosti stavebníka předložit pojistné smlouvy vlastníkově ke dni podpisu této Smlouvy nebo do 5 dnů od písemné výzvy vlastníka dle odst. 1 a 4 tohoto článku Smlouvy, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý den prodlení stavebníka s předložením pojistné smlouvy.

VII.

Bankovní záruka

1. Stavebník předložil před uzavřením této Smlouvy vlastníkově originál záruční listiny dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy.
2. Stavebník předložil před uzavřením této Smlouvy vlastníkově originál záruční listiny prokazující neodvolatelnou bankovní záruku na první výzvu, zajišťující řádné a včasné splnění povinností stavebníka vyplývajících z této Smlouvy po dobu realizace stavby znějící na částku ve výši 20.000.000,- Kč. Bankovní záruka musí být vystavena pouze kvalitním bankovním ústavem disponujícím ke dni předložení některým z minimálních ratingů, a to dle Moody's, Standard & Poors nebo Fitch, a to alespoň na úrovni stávajícího ratingu přiděleného České republice, příp. max. o jeden stupeň nižším. Doklad o výši ratingu banky musí být přílohou bankovní záruky, jinak nebude povinnost předložit bankovní záruku považována za řádně splněnou.
3. Bankovní záruka bude platná po celou dobu provádění stavby až do úplného dokončení stavby a odstranění případných vad a nedodělků v souladu s touto Smlouvou. Poté bude originál záruční listiny vrácen stavebníkovi. Stavebník se současně zavazuje předložit vlastníkově originál záruční listiny dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy kdykoliv během lhůty jeho platnosti vymezené v tomto odstavci Smlouvy, a to do 5 dnů od písemné výzvy vlastníka.
4. V případě porušení povinnosti stavebníka předložit originál záruční listiny vlastníkově ke dni podpisu této Smlouvy dle odst. 1 nebo do 5 dnů od písemné výzvy vlastníka dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý den prodlení stavebníka s předložením originálu záruční listiny.

VIII.

Důsledky porušení smluvních povinností

1. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. IV. odst. 10 této Smlouvy a zcizí (převede) právo stavby na třetí osobu nebo jakkoliv zatíží právo stavby,

je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem není dotčeno jeho právo na náhradu škody.

2. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. I. odst. 3 této Smlouvy a realizuje změnu stavby v rozporu s územním rozhodnutím bez předchozího písemného souhlasu vlastníka, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem pozemku není dotčeno jeho právo na náhradu škody.
3. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. IV. odst. 9 písm. a) této Smlouvy a realizuje změnu stavby oproti stavebnímu povolení nebo projektové dokumentaci bez předchozího písemného souhlasu vlastníka, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých). Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem pozemku není dotčeno jeho právo na náhradu škody.
4. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. IV. odst. 9 písm. b) této Smlouvy a zřídí bez předchozího písemného souhlasu vlastníka nájem, propachtování, užívací nebo požívací právo nebo služebnost ve prospěch třetí osoby k právu stavby, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem pozemku není dotčeno jeho právo na náhradu škody.
5. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. IV. odst. 1 této Smlouvy a bude v prodlení s realizací výstavby oproti časovým milníkům uvedeným v Harmonogramu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy, je vlastník pozemku oprávněn požadovat po stavebníkovi uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každý den prodlení s realizací stavby oproti konkrétnímu časovému milníku uvedenému v Harmonogramu. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem pozemku není dotčeno jeho právo na náhradu škody.
6. V případě, že stavebník poruší svoji povinnost stanovenou ve čl. IV. odst. 8 této Smlouvy a nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené vlastníkem, je vlastník oprávněn požadovat po stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý den prodlení se zjednááním nápravy. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty vlastníkem pozemku není dotčeno jeho právo na náhradu škody. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčena povinnost stavebníka ke zjednání nápravy na základě kontrolních zjištění vlastníka.
7. V případě, že stavebník opakovaně nereaguje na kontrolní zjištění vlastníka a nezjedná v tomto směru nápravu ve lhůtě určené vlastníkem dle čl. IV. odst. 7 a 8 této Smlouvy, považuje se takové jednání stavebníka za podstatné porušení této Smlouvy. O opakované porušení povinnosti stavebníka reagovat na kontrolní zjištění vlastníka a zjednat v tomto

směru nápravu se jedná, pokud byl stavebník vlastníkem pozemku vyzván nejméně třikrát k zjednání nápravy na základě totožného kontrolního zjištění vlastníka (tj. zjištění téže skutečnosti, na základě které není výstavba realizovaná řádně a včas). V takovém případě je vlastník oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž se rozestavěná stavba stane součástí pozemku, a vlastník dá za stavbu stavebníkovi náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v době účinnosti odstoupení od této Smlouvy určené znaleckým posudkem zadaným znalci, případně znaleckému ústavu, vlastníkem.

IX.

Ustanovení o doručování, kontaktní osoby

1. Kontaktní osobou stavebníka pro účely této Smlouvy je:

jméno:
doručovací adresa:
tel:
email:

2. Kontaktní osoba vlastníka pro účely této Smlouvy je:

jméno: Ing. Olga Volková
doručovací adresa: Praha 6, Nad Alejí 1876/2, PSČ 162 00
tel: 235 094 050
email: ovolkova@sneo.cz

3. Veškerá korespondence, pokyny, oznámení, odstoupení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě této Smlouvy mezi smluvními stranami nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v písemné formě v českém jazyce a doručují se buď osobně, nebo doporučenou poštou, k rukám a na doručovací adresy oprávněných osob dle této Smlouvy.
4. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro vzájemnou komunikaci může být používána také elektronická pošta; ve věcech týkajících se změny či ukončení účinnosti této Smlouvy je však nutné použít doručení prostřednictvím pošty, příp. osobně.
6. Pokud v době účinnosti této Smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran dle odst. 1 tohoto článku, je dotčená smluvní strana povinna neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku Smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Tuto Smlouvu schválila Rada Městské části Praha 6 v působnosti valné hromady vlastníka pozemku usnesením č. [REDACTED] na svém zasedání konaném dne [REDACTED].
2. Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí.
4. Návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí podá stavebník, který zároveň nese i náklady s tím spojené. Stavebník je povinen podat příslušnému katastru nemovitostí návrh na zápis práva stavby do veřejného seznamu nejpozději do pěti (5) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. V případě porušení povinnosti stavebníka uvedené v tomto odstavci Smlouvy má vlastník právo na uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč za každý den prodlení stavebníka s podáním návrhu na zápis práva stavby do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníka na náhradu škody.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
Příloha č. 1 - Harmonogram realizace výstavby
Příloha č. 2 – Kniha standardů
6. Smluvní strany prohlašují, že byla Smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem Smlouvy seznámeny, zcela mu porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí. Na důkaz toho připojují v závěru své podpisy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž alespoň jeden bude ověřeně podepsán. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku a jeden bude přiložen k návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí.

V Praze dne _____

V _____ dne _____

SNEO, a.s.
Ing. Jan Bosák, předseda představenstva
vlastník pozemku

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
stavebník

SNEO, a.s.
Ing. René Poruba, člen představenstva
vlastník pozemku

Příloha č. 1 - Harmonogram realizace výstavby

Příloha č. 2 – Kniha standardů