

## SMLOUVA O REALIZACI PROJEKTU

**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 „**zadavatel**“)

a

..... (název)

se sídlem: .....

IČ: .....

zastoupen: .....

(dále je „**dodavatel**“)

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

uzavřely následujícího dne, měsíce a roku podle ust. § 1746 odst. 2 a ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) následující smlouvu o realizaci projektu (dále jen „**Smlouva**“):

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Zadavatel připravuje na základě rozhodnutí svého jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady přijatého usnesením Rady městské části Praha 6 č. 3197/14 ze dne 23. 4. 2014 realizaci komplexní výstavby dvou (2) bytových domů, a to bytového domu se službami „A“ a bytového domu se službami a vrátnicí „B“, přičemž každý z těchto bytových domů je tvořen čtyřmi sekcemi. Realizace bude probíhat ve dvou etapách prostřednictvím dodavatele za podmínek uvedených dále v této Smlouvě. První etapu tvoří čtyři (4) sekce označené jako A1, A2, A3 a A4 (dále jen souhrnně „**stavba A**“). Druhou etapu tvoří čtyři (4) sekce bytových domů označené jako B1, B2, B3 a B4 (dále jen souhrnně „**stavba B**“). Stavba A a stavba B jsou dále souhrnně označovány jako „**výstavba**“ nebo „**obytné bytové domy**“).
2. Stavba A bude realizována v areálu Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 00 na následujících pozemcích ve vlastnictví zadavatele: pozemky parc. č. 2057/1, 2057/4, 2057/17, 2057/20, 2057/21, 2057/22 zapsané na listu vlastnictví č. 1865 vedeném u

Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Střešovice (dále jen „**pozemky pro stavbu A**“).

3. Stavba B bude realizována v areálu Praha 6, Na Dračkách 405/49, PSČ 162 00 na následujících pozemcích ve vlastnictví zadavatele: pozemky parc. č. 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 608/7, 608/8 zapsané na listu vlastnictví č. 2735 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrálním území Veveslavín („**pozemky pro stavbu B**“).
4. Dodavatel se zavazuje realizovat výstavbu v souladu s následující dokumentací:
  - a) územní rozhodnutí č. j. MCP6 061613/2010 vydané odborem výstavby Úřadu městské části Praha 6 (dále jako „**ÚMČP6**“), které nabylo právní moci dne 2. 9. 2010 (dále jako „**územní rozhodnutí**“);
  - b) stavební povolení č. j. MCP6 002395/2012 vydané ÚMČP6, které nabylo právní moci dne 28.3 2012 a rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením č. j. MCP6 084505/2013 vydaného ÚMČP6 dne 5.11. 2013;
  - c) stavební 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) stavební 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) jsou dále souhrnně označovány jako „**stavební povolení**“);
  - e) projektová dokumentace zpracovaná 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**“).
5. Pokud jde o stavbu A, dodavatel je oprávněn odchýlit se od dokumentace uvedené v odst. 4 písm. b), c), d) a e) pouze s předchozím písemným souhlasem zadavatele. Dodavatel 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.
6. Pokud jde o stavbu B, dodavatel je oprávněn odchýlit se od dokumentace uvedené v odst. 4 písm. b), c), d) a e) pouze s předchozím písemným souhlasem zadavatele. Dodavatel je oprávněn se odchýlit 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.

7. Součástí závazku dodavatele 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, a to dle rozhodnutí o odstranění stavby č. j. MCP6 056614/2011 vydaného Úřadem Městské části Praha 6, odborem výstavby, dne 14.6.2011. Vlastník pozemku 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 pozemku se zavazuje předat vyklizený objekt dodavateli nejpozději do pěti (5) měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.
8. Dodavatel se zavazuje realizovat jako součást výstavby v souladu s rozhodnutím ÚMČP6 č. j. MCP6 056614/2011, ze dne 14.6. 2011, které nabylo právní moci 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 hořlavín 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.
9. Dodavatel se zavazuje realizovat výstavbu dle časového harmonogramu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
10. Výstavba bude realizována na vlastní náklady a nebezpečí dodavatele a zcela na jeho podnikatelské riziko.
11. Za účelem realizace výstavby uzavřou smluvní strany ve smyslu ust. § 1243 a násl. OZ:
  - a) smlouvu o zřízení práva stavby ke stavbě A ve prospěch dodavatele;
  - b) smlouvu o zřízení práva stavby ke stavbě B ve prospěch dodavatele.
12. Poté, co bude dodavatelem realizována stavba A, bude vydán kolaudační souhlas k jejímu užívání a budou odstraněny vady a nedodělky nikoli ojedinělé drobné, které samy o sobě nebo ve spojení s jinými brání užívání stavby A funkčně nebo esteticky anebo které užívání stavby podstatným způsobem omezují (§ 2628 OZ), jakož i případné vady uvedené v kolaudačním souhlasu, zadavatel převede na dodavatele vlastnické

právo k pozemkům pro stavbu A. Dodavatel je povinen odstranit drobné vady a nedodělky, které nejsou překážkou převodu pozemků do 30 dnů ode dne doručení výzvy zadavatele dodavateli k jejich odstranění. V případě prodlení dodavatele s odstraněním drobných vad v uvedené lhůtě je zadavatel oprávněn požadovat na dodavateli uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním každé jednotlivé drobné vady. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo zadavatele na náhradu škody.

13. Následně dodavatel rozdělí prostřednictvím prohlášení vlastníka stavby A ve smyslu ust. § 1164 a násl. OZ své právo k vystavěným bytovým domům a pozemkům pro stavbu A na vlastnické právo k jednotkám a zajistí jejich zápis do příslušného veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Dodavatel se zavazuje podat návrh na zápis vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí nejpozději do 15 dnů ode dne jeho nabytí vlastnického práva k pozemkům pro stavbu A. V případě prodlení dodavatele s podáním návrhu na zápis vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí má zadavatel právo na uhrazení smluvní pokuty dodavatelem ve výši 100.000,- Kč denně za každý den prodlení dodavatele s podáním návrhu. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo zadavatele na náhradu škody.
14. Po zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu převede dodavatel do vlastnictví zadavatele vybrané bytové jednotky tvořící součást vystavěných bytových domů, které závazně označil ve své nabídce ve smyslu odst. 18 tohoto článku Smlouvy. Vybrané bytové jednotky převede dodavatel do vlastnictví zadavatele včetně podílu na společných částech příslušného bytového domu vzájemně spojených a neoddělitelných včetně odpovídajícího podílu na pozemku ve smyslu ust. § 1159 OZ a včetně částí uvedených u každé vybrané bytové jednotky v Pořadníku specifikovaném v odst. 18 tohoto článku Smlouvy (např. garážové stání, terasa, balkón).
15. Ustanovení odst. 12 a 13 tohoto článku Smlouvy se analogicky použije také pro stavbu B a pozemky pro stavbu B.
16. V souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ZVZ“) vyhlásil zadavatel v otevřeném řízení nadlimitní významnou veřejnou zakázku na stavební práce s názvem „Obytný areál Na Dračkách“, evid. č. VZ 486835. Veřejná zakázka byla schválena usnesením Rady Městské části Praha 6 č. j. 3391/14 ze dne 26.6.2014 (dále jako „**veřejná zakázka**“).
17. Dodavatel prohlašuje, že se jako uchazeč seznámil s podmínkami uvedenými v oznámení o zakázce zveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek a se související zadávací dokumentací, jejíž součástí bylo i územní rozhodnutí, stavební povolení, rozhodnutí o změně stavby před dokončením a projektová dokumentace a předložil zadavateli v rámci zadávacího řízení nabídku, která byla zadavatelem vyhodnocena jako nejvhodnější.

18. Zadavatel vyhotovil jako přílohu zadávací dokumentace Pořadník bytových jednotek realizovaných v rámci výstavby obytných bytových domů (dále jen „**Pořadník**“). Dodavatel v Pořadníku, který je součástí jeho nabídky, závazně označil bytové jednotky, které se zavazuje převést do vlastnictví zadavatele (dále jako „**vybrané bytové jednotky**“). Pořadník je přílohou č. 2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.
19. Na základě výsledků zadávacího řízení uzavírají zadavatel s dodavatelem tuto Smlouvu obsahující následující části:
- a) vymezení základních podmínek a postupů smluvních stran při realizaci záměru zadavatele uvedeného v tomto článku Smlouvy;
  - b) smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je závazek dodavatele uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu A ve vlastnictví zadavatele do vlastnictví dodavatele;
  - c) smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je závazek dodavatele uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu B ve vlastnictví zadavatele do vlastnictví dodavatele;
  - d) smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je závazek dodavatele uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu vybraných bytových jednotek včetně podílu na společných částech příslušného bytového domu a částí uvedených u vybrané bytové jednotky v Pořadníku do vlastnictví zadavatele.
20. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ust. § 1727 OZ na vzájemné podmíněnosti této Smlouvy, smlouvy o zřízení práva stavby A a smlouvy o zřízení práva stavby B, které vzájemně uzavírají.

## II.

### Provedení výstavby

1. Zadavatel uzavře s dodavatelem smlouvu o zřízení práva stavby ke stavbě A ve smyslu ust. § 1240 a násl. OZ, na základě které umožní dodavateli realizovat na pozemcích pro stavbu A v jeho vlastnictví stavbu bytového domu se čtyřmi (4) sekcemi na základě zadávací dokumentace k veřejné zakázce, územního rozhodnutí, stavebního povolení, projektové dokumentace a této Smlouvy. Za tímto účelem umožní zadavatel dodavateli, aby jako stavebník vstoupil namísto zadavatele do stavebního řízení.
2. Zadavatel uzavře s dodavatelem smlouvu o zřízení práva stavby ke stavbě B ve smyslu ust. § 1240 a násl. OZ, na základě které umožní dodavateli realizovat na pozemcích pro stavbu B v jeho vlastnictví stavbu bytového domu se čtyřmi (4) sekcemi na základě zadávací dokumentace k veřejné zakázce, územního rozhodnutí, stavebního povolení, projektové dokumentace a této Smlouvy. Za tímto účelem umožní zadavatel dodavateli, aby jako stavebník vstoupil namísto zadavatele do stavebního řízení.

3. Dodavatel se zavazuje realizovat výstavbu na své vlastní náklady a nebezpečí a zcela na své podnikatelské riziko, a to v souladu s dobou realizace jednotlivých etap výstavby uvedenou dodavatelem v jeho nabídce. Dodavatel se současně zavazuje k učinění všech kroků k zajištění vydání kolaudačního souhlasu k užívání bytových domů.
4. Dodavatel bere na vědomí, že se na pozemcích pro stavbu B nachází pětipodlažní objekt dílen a lakovny užívaný v současnosti jako administrativní budova specifikovaný ve čl. I odst. 7 této Smlouvy. Dodavatel se zavazuje v rámci výstavby stavby B uvedený objekt v souladu s rozhodnutím o odstranění stavby č. j. MCP6 056614/2011 vydaným dne 14. 6. 2011 Úřadem Městské části Praha 6, odborem výstavby, zdemolovat. Za tímto účelem se zadavatel zavazuje bezodkladně po uzavření této Smlouvy ukončit platné a trvající nájemní smlouvy na užívání uvedeného objektu se třetími osobami a zajistit vyklizení objektu do pěti (5) měsíců od uzavření této Smlouvy. V případě, že zadavatel nebude schopen zajistit ukončení nájemních smluv a vyklizení objektu ve lhůtě pěti (5) měsíců od uzavření této Smlouvy, je dodavatel oprávněn požadovat prodloužení doby trvání práva stavby ke stavbě B o příslušnou dobu.

### **III.**

#### **Smlouva o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu A**

1. Smluvní strany tímto uzavírají ve smyslu ust. § 1785 a násl. OZ smlouvu o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu A ve vlastnictví zadavatele do vlastnictví dodavatele za podmínek dále uvedených v tomto článku Smlouvy.
2. Zadavatel se po dokončení stavby A a po vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby A odborem výstavby Úřadu městské části Praha 6 zavazuje učinit bezodkladně veškeré kroky k vydání rozhodnutí o rozdělení pozemků pro stavbu A na zastavěnou plochu, jejíž součástí se po splnutí vlastnického práva stane stavba A a nezastavěnou plochu, a to ve smyslu ust. § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Zadavatel se zavazuje po zápisu rozdělení pozemků pro stavbu A v příslušném veřejném seznamu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy písemně vyzvat dodavatele k uzavření budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu A do vlastnictví dodavatele.
4. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu A je závazek dodavatele jako budoucího kupujícího uzavřít bezodkladně, nejpozději však do 7 dnů od doručení písemné výzvy zadavatele, budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu A za podmínek dále sjednaných v tomto článku Smlouvy.
5. Obsahem budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu A jsou následující ustanovení:

- a) Závazek zadavatele převést pozemky pro stavbu A do výlučného vlastnictví dodavatele a závazek dodavatele převzít pozemky pro stavbu A do svého výlučného vlastnictví a uhradit kupní cenu za pozemky pro stavbu A.
- b) Kupní cena za pozemky pro stavbu A není hrazena dodavatelem prostřednictvím převodu peněžitých prostředků, ale je představována cenou vybraných bytových jednotek převedených do vlastnictví zadavatele na základě budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek dle čl. V. této Smlouvy.
- c) Prohlášení dodavatele, že je mu stav pozemků pro stavbu A znám, neboť si je prohlédl.
- d) Prohlášení zadavatele, že na převáděných pozemcích pro stavbu A nevážnou žádné dluhy, práva ani povinnosti třetích osob a žádná věcná břemena kromě věcných břemen evidovaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí).
- e) Prohlášení dodavatele, že se ve smyslu ust. § 980 až § 986 OZ seznámil s aktuálním stavem zápisů skutečností týkajících se pozemků pro stavbu A ve veřejném seznamu a že proti nim nevznáší námitky.
- f) Ujednání smluvních stran o skutečnosti, že návrh na vklad vlastnického práva bude na příslušný katastrální úřad podán ve lhůtě 3 pracovních dnů od uzavření budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu A, a to dodavatelem.
- g) V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve dodavatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva k pozemkům pro stavbu A, závazek obou smluvních stran ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
- h) V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, závazek obou smluvních stran bezodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro dodavatele a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu A.
- i) Správní poplatky a daně spojené s převodem pozemků pro stavbu A hradí dodavatel.
- j) Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví převáděných pozemků pro stavbu A přechází na dodavatele až okamžikem vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí, a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- k) Dohoda smluvních stran na skutečnosti, že zadavatel předá dodavateli a dodavatel převezme převáděné pozemky pro stavbu A nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o povolení a provedení vkladu práva do veřejného seznamu vedeného tímto katastrálním úřadem. Od tohoto okamžiku dodavateli náleží veškeré plody a užitky z převáděných pozemků pro stavbu A a přechází současně i nebezpečí škody na nich ze zadavatele na dodavatele.

- l) Smluvní strany konstatují, že pozemky pro stavbu A jsou přenechány dodavateli, jak stojí a leží (§ 1918 OZ) a vylučují použití ust. § 2129 OZ. Dodavatel se vzdává práva z vadného plnění ve smyslu ust. § 1916 odst. 2 OZ.
- m) Zřízení zástavního práva k pozemkům pro stavbu A převedeným do vlastnictví dodavatele ve prospěch zadavatele. Zástavní právo k pozemkům pro stavbu A bude zřízeno k zajištění splnění závazku dodavatele vůči zadavateli na převod vybraných bytových jednotek uvedených v nabídce dodavatele do vlastnictví zadavatele dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní na převod vybraných bytových jednotek (čl. V. této Smlouvy). Zástavní právo zadavatele k pozemkům pro stavbu A bude zřízeno na dobu trvající ode dne převodu vlastnického práva zadavatele k pozemkům pro stavbu A na dodavatele do dne, kdy zadavatel nabude vlastnické právo k vybraným bytovým jednotkám určeným k převodu do jeho vlastnictví. V případě, že by dodavatel nesplnil svůj závazek spočívající v převodu vybraných bytových jednotek do vlastnictví zadavatele, bude zadavatel oprávněn:
- i. uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy (pozemků pro stavbu A) do výše hodnoty vybraných bytových jednotek, které mu měly být převedeny do vlastnictví, nebo
  - ii. uspokojit se případnutím zástavy (pozemků pro stavbu A) do svého vlastnictví, a to za cenu obvyklou určenou znalcem ke dni případnutí zástavy do vlastnictví zadavatele; zadavatel v takovém případě vyplatí dodavateli případný rozdíl mezi obvyklou cenou zástavy zjištěnou v posudku znalce a cenou vybraných bytových jednotek určených k převodu do vlastnictví zadavatele.
6. Případnou změnou okolností, z nichž smluvní strany při uzavírání této Smlouvy (tj. při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí) vycházely, není nikterak dotčena povinnost smluvních stran splnit veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
7. Nesplní-li dodavatel povinnost uzavřít k výzvě zadavatele ve lhůtě uvedené ve čl. III. odst. 4 této Smlouvy budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu A, může zadavatel požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil ve smyslu ust. § 1787 OZ rozhodčí soud určený v odst. 8 tohoto článku Smlouvy.
8. Smluvní strany sjednávají pro účely určení obsahu budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu A dle čl. III odst. 7 této Smlouvy příslušnost Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky se sídlem Dlouhá 13, Praha 1, PSČ 110 00 (dále také jako „**Rozhodčí soud při HK AK**“). Rozhodčí soud při HK AK určí obsah budoucí smlouvy o převodu pozemků s konečnou platností, v řízení bude postupovat podle svého řádu a bude rozhodovat třemi rozhodci.
9. V případě, že dodavatel poruší svojí povinnost uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu A, má zadavatel nárok na uhrazení



jednorázové smluvní pokuty ve výši rovnající se ceně obvyklé převáděných pozemků pro stavbu A stanovené posudkem znalce určeným a objednaným pro tento účel zadavatelem.

10. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.
11. Smluvní strany sjednávají, že ve smyslu ust. § 1 písm. a) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, bude poplatníkem daně z nabytí pozemků pro stavbu A dodavatel jako nabyvatel vlastnického práva k pozemkům pro stavbu A.

#### **IV.**

##### **Smlouva o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu B**

1. Smluvní strany tímto uzavírají ve smyslu ust. § 1785 a násl. OZ smlouvu o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu B ve vlastnictví zadavatele do vlastnictví dodavatele za podmínek dále uvedených v tomto článku Smlouvy.
2. Zadavatel se po dokončení stavby B a po vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby B odborem výstavby Úřadu městské části Praha 6 zavazuje učinit bezodkladně veškeré kroky k vydání rozhodnutí o rozdělení pozemků pro stavbu B na zastavěnou plochu, jejíž součástí se po splnutí vlastnického práva stane stavba B a nezastavěnou plochu, a to ve smyslu ust. § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Zadavatel se zavazuje po zápisu rozdělení pozemků pro stavbu B v příslušném veřejném seznamu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy písemně vyzvat dodavatele k uzavření budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu B do vlastnictví dodavatele.
4. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu B je závazek dodavatele jako budoucího kupujícího uzavřít bezodkladně, nejpozději však do 7 dnů od doručení písemné výzvy zadavatele, budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu B za podmínek dále sjednaných v tomto článku Smlouvy.
5. Obsahem budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu B jsou následující ustanovení:
  - a) Závazek zadavatele převést pozemky pro stavbu B do výlučného vlastnictví dodavatele a závazek dodavatele převzít pozemky pro stavbu B do svého výlučného vlastnictví a uhradit kupní cenu za pozemky pro stavbu B.
  - b) Kupní cena za pozemky pro stavbu B není hrazena dodavatelem prostřednictvím převodu peněžitých prostředků, ale je představována cenou vybraných bytových

jednotek převedených do vlastnictví zadavatele na základě budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek dle čl. V. této Smlouvy.

- c) Prohlášení dodavatele, že je mu stav pozemků pro stavbu B znám, neboť si je prohlédl.
  - d) Prohlášení zadavatele, že na převáděných pozemcích pro stavbu B nevážnou žádné dluhy, práva ani povinnosti třetích osob a žádná věcná břemena kromě věcných břemen evidovaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí).
  - e) Prohlášení dodavatele, že se ve smyslu ust. § 980 až § 986 OZ seznámil s aktuálním stavem zápisů skutečností týkajících se pozemků pro stavbu B ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) a že proti nim nevznáší námitky.
  - f) Ujednání smluvních stran o skutečnosti, že návrh na vklad vlastnického práva bude na příslušný katastrální úřad podán ve lhůtě 3 pracovních dnů od uzavření budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu B, a to dodavatelem.
  - g) V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve dodavatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva k pozemkům pro stavbu B, závazek obou smluvních stran ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.
  - h) V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, závazek obou smluvních stran bezodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro dodavatele a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy o smlouvě budoucí o převodu pozemků pro stavbu B.
  - i) Správní poplatky a daně spojené s převodem pozemků pro stavbu B hradí dodavatel.
  - j) Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví převáděných pozemků pro stavbu B přechází na dodavatele až okamžikem vkladu vlastnického práva dle této Smlouvy do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí, a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
  - k) Dohoda smluvních stran na skutečnosti, že zadavatel předá dodavateli a dodavatel převezme převáděné pozemky pro stavbu B nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o povolení a provedení vkladu práva do veřejného seznamu vedeného tímto katastrálním úřadem. Od tohoto okamžiku dodavateli náleží veškeré plody a užitky z převáděných pozemků pro stavbu B a přechází současně i nebezpečí škody na nich ze zadavatele na dodavatele.
  - l) Smluvní strany konstatují, že pozemky pro stavbu B jsou přenechány dodavateli, jak stojí a leží (§ 1918 OZ) a vylučují použití ust. § 2129 OZ. Dodavatel se vzdává práva z vadného plnění ve smyslu ust. § 1916 odst. 2 OZ.
6. Případnou změnou okolností, z nichž smluvní strany při uzavírání této Smlouvy (tj. při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí) vycházely, není nikterak dotčena povinnost smluvních stran splnit veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

7. Nesplní-li dodavatel povinnost uzavřít k výzvě zadavatele ve lhůtě uvedené ve čl. IV. odst. 4 této Smlouvy budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu B, může zadavatel požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil ve smyslu ust. § 1787 OZ rozhodčí soud určený v odst. 8 tohoto článku Smlouvy.
8. Smluvní strany sjednávají pro účely určení obsahu budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu B dle čl. IV odst. 7 této Smlouvy příslušnost Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky se sídlem Dlouhá 13, Praha 1, PSČ 110 00 (dále také jako „**Rozhodčí soud při HK AK**“). Rozhodčí soud při HK AK určí obsah budoucí smlouvy o převodu pozemků s konečnou platností, v řízení bude postupovat podle svého řádu a bude rozhodovat třemi rozhodci.
9. V případě, že dodavatel poruší svojí povinnost uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu pozemků pro stavbu B, má zadavatel nárok na uhrazení jednorázové smluvní pokuty ve výši rovnající se ceně obvyklé převáděných pozemků pro stavbu B stanovené posudkem znalce určeným a objednaným pro tento účel zadavatelem.
10. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.
11. Smluvní strany sjednávají, že ve smyslu ust. § 1 písm. a) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, bude poplatníkem daně z nabytí pozemků pro stavbu B dodavatel jako nabyvatel vlastnického práva k pozemkům pro stavbu B.

## V.

### **Smlouva o smlouvě budoucí o převodu vybraných bytových jednotek**

1. Smluvní strany tímto uzavírají ve smyslu ust. § 1785 a násl. OZ smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vybraných bytových jednotek ve vlastnictví dodavatele do vlastnictví zadavatele za podmínek dále uvedených v tomto článku Smlouvy.
2. Dodavatel ve své nabídce podávané v rámci veřejné zakázky závazně označí bytové jednotky ve stavbě A, které se zavazuje převést zadavateli do vlastnictví včetně odpovídajícího podílu na společných částech bytového domu (§ 1160 OZ). Vybrané bytové jednotky určené k převodu do vlastnictví zadavatele jsou identifikovány v Pořadníku, který je přílohou č. 2 k této Smlouvě. Dodavatel se zavazuje převést na zadavatele vybrané bytové jednotky včetně odpovídajícího podílu na společných částech příslušného bytového domu ve smyslu ust. § 1159 OZ a včetně částí uvedených u vybrané bytové jednotky v Pořadníku specifikovaném ve čl. I odst. 18 této Smlouvy (např. garážové stání, terasa, balkón).
3. Dodavatel se zavazuje bezodkladně po nabytí vlastnického práva k pozemkům pro stavbu A na základě budoucí smlouvy o převodu pozemků pro stavbu A uzavřené

v souladu se čl. III. této Smlouvy a v souladu s ust. § 1164 a násl. OZ rozdělit prostřednictvím prohlášení vlastníka stavby své vlastnické právo ke stavbě A a k pozemkům pro stavbu A na vlastnické právo k jednotkám. Dodavatel se zavazuje podat návrh na zápis svého vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) ve smyslu čl. I odst. 13 této Smlouvy nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí vlastnického práva k pozemkům pro stavbu A.

4. Zadavatel se zavazuje vyzvat dodavatele po zápisu bytových jednotek do veřejného seznamu k uzavření budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek včetně odpovídajícího podílu na společných částech (§ 1160 OZ) do vlastnictví zadavatele.
5. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vybraných bytových jednotek je závazek dodavatele jako budoucího prodávajícího uzavřít bezodkladně, nejpozději však do 7 dnů od doručení písemné výzvy zadavatele, budoucí smlouvu o převodu vybraných bytových jednotek včetně odpovídajícího podílu na společných částech (§ 1160 OZ) označených v nabídce dodavatele a současně v Pořadníku tvořícím přílohu č. 2 k této Smlouvě z vlastnictví dodavatele do vlastnictví zadavatele, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.
6. Obsahem budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek je:
  - a) Závazek dodavatele převést vybrané bytové jednotky identifikované v Pořadníku včetně jejich příslušenství vystavěné jako součást bytových domů do vlastnictví zadavatele.
  - b) Závazek zadavatele uhradit kupní cenu za převod vybraných bytových jednotek do svého vlastnictví. Kupní cena za vybrané bytové jednotky není hrazena zadavatelem prostřednictvím převodu peněžitých prostředků, ale je představována souhrnnou cenou pozemků pro stavbu A a pozemků pro stavbu B, které zadavatel převede na základě budoucích smluv o převodu pozemků pro stavbu A a pro stavbu B v souladu se čl. III. a IV. této Smlouvy do vlastnictví dodavatele.
  - c) Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k vybraným bytovým jednotkám nabude zadavatel zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
  - d) Smluvní strany si ujednaly, že návrh na vklad vlastnického práva zadavatele k vybraným bytovým jednotkám podá příslušnému katastrálnímu úřadu zadavatel.
  - e) Smluvní strany si ujednaly, že dodavatel předá každou z vybraných bytových jednotek zadavateli nejpozději do 5 pracovních dnů od zapsání vlastnického práva zadavatele k dané vybrané bytové jednotce do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
  - f) Smluvní strany se zavazují sepsat a podepsat o předání každé z vybraných bytových jednotek zadavateli předávací protokol, kde budou uvedeny případné vady bytové

jednotky v době jejího předání. Dodavatel se zavazuje odstranit drobné vady, které nepředstavují překážku předání bytové jednotky, do 30 dnů ode dne sepsání předávacího protokolu k dané vybrané bytové jednotce. V případě prodlení dodavatele s odstraněním vady má zadavatel nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení dodavatele s odstraněním každé jednotlivé drobné vady. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo dodavatele na náhradu škody.

- g) Dodavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, zda jsou mu známy nějaké okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k vybrané bytové jednotce na zadavatele.
- h) Dodavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, že na vybraných bytových jednotkách nevázne ke dni uzavření budoucí smlouvy žádné zástavní právo ani jiné právo třetí osoby (věcné ani obligační), ke kterému by zadavatel nedal souhlas.
- i) Dodavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, zda je vůči němu vedeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vybraných bytových jednotek na zadavatele či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám na zadavatele.
- j) Dodavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, zda jsou převáděné vybrané bytové jednotky bez vad nebo zda mají vady uvedené v předávacích protokolech.
- k) Zadavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, zda mu jsou známy okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám na jeho osobu.
- l) Zadavatel se zavazuje v budoucí smlouvě o převodu vybraných bytových jednotek prohlásit, zda se podrobně seznámil se stavem vybraných bytových jednotek.
- m) Závazek dodavatele, že ode dne uzavření budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek až do okamžiku nabytí vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám nezatíží žádnou z vybraných bytových jednotek žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu).
- n) Závazek dodavatele, že ode dne účinnosti této Smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám umožní zadavateli a zástupcům zadavatele kdykoliv provést prohlídku vybrané bytové jednotky.

- o) Závazek dodavatele, že ode dne účinnosti této Smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám oznámí zadavateli bezodkladně veškeré okolnosti, které by mohly ovlivnit rozhodování zadavatele o nabytí vlastnického práva k vybrané bytové jednotce, včetně informací o jakémkoliv zahájeném či hrozícím soudním, správním či jiném řízení anebo jakýchkoliv nároků uplatněných třetí osobou.
  - p) Závazek dodavatele, že se ode dne účinnosti této Smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty vybraných bytových jednotek, které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k vybraným bytovým jednotkám na zadavatele.
7. Případnou změnou okolností, z nichž smluvní strany při uzavírání této Smlouvy (tj. konkrétně při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí) vycházely, není dotčen závazek smluvních stran splnit povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
  8. Nesplní-li dodavatel povinnost uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu vybraných bytových jednotek, může zadavatel požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil rozhodčí soud určený ve smyslu ust. § 1787 OZ v odst. 9 tohoto článku Smlouvy.
  9. Smluvní strany sjednávají pro účely určení obsahu budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek dle čl. V odst. 8 této Smlouvy příslušnost Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky se sídlem Dlouhá 13, Praha 1, PSČ 110 00 (dále také jako „**Rozhodčí soud při HK AK**“). Rozhodčí soud při HK AK určí obsah budoucí smlouvy o převodu vybraných bytových jednotek s konečnou platností, v řízení bude postupovat podle svého řádu a bude rozhodovat třemi rozhodci.
  10. V případě, že dodavatel poruší svojí povinnost uzavřít k výzvě zadavatele budoucí smlouvu o převodu vybraných bytových jednotek, má zadavatel nárok na uhrazení jednorázové smluvní pokuty ve výši rovnající se ceně obvyklé převáděných bytových jednotek stanovené posudkem znalce určeným a objednaným pro tento účel zadavatelem.
  11. Uplatněním nároku na uhrazení smluvní pokuty není dotčeno právo smluvních stran na náhradu škody.

## VI.

### Ukončení trvání Smlouvy

1. Smluvní strany výslovně ujednávají, že tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do okamžiku splnění všech vzájemných práv a povinností smluvních stran dle čl. I, II, III, IV

a V této Smlouvy, nejdéle však na dobu zřízení práva stavby dle smlouvy o zřízení práva stavby etapa A a smlouvy o zřízení práva stavby etapa B.

2. Smluvní strany pro účely této Smlouvy výslovně vylučují použití ustanovení § 1764 věty druhé, § 1765 až § 1766, § 1788, § 1978 až § 1980, § 1998, § 2107 a § 2129 OZ.

## **VII.**

### **Ustanovení o doručování, kontaktní osoby**

1. Kontaktní osobou dodavatele pro účely této Smlouvy je:

|                    |  |
|--------------------|--|
| jméno:             |  |
| doručovací adresa: |  |
| tel:               |  |
| email:             |  |

2. Kontaktní osoba zadavatele 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.

## Závěrečná ustanovení

- V Praze dne

V dne

Ing. Jan Bosák, předseda představenstva  
vlastník pozemku

stavebník

Ing. René Poruba, člen představenstva  
vlastník pozemku



- Příloha č. 1 - časový harmonogram realizace výstavby,  
Příloha č. 2 - pořadník bytových jednotek vystavěných v rámci stavby A  
s označením bytových jednotek, které nabízí dodavatel zadavateli  
k převodu do vlastnictví.