



Městská část Praha – Ďáblice

Zastupitelstvo městské části

14. zasedání
dne 21.12.2020

USNESENÍ č. 151/20/ZMČ

k Výstavbě bytového domu, ul. Ďáblická

Zastupitelstvo MČ po projednání

I. schvaluje

Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice mezi Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, IČO: 00408026, se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, Městskou částí Praha-Ďáblice, IČO: 00231266, se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, a společností Doma je Doma s.r.o., IČO: 21873848, se sídlem: Bílkova 856/18, Praha 1, která je přílohou č. 1 tohoto usnesení.

II. pověřuje starostu

- II.1. uzavřením Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci na projektu družstevního bydlení v k.ú. Ďáblice uvedené v odst. I. tohoto usnesení.
- II.2. předložit ke schválení na nejbližší zasedání zastupitelstva městské části Smlouvu o právu stavby, která je přílohou č.2 tohoto usnesení.

Ing. Jan Hrdlička
místostarosta

Ing. Miloš Růžička
starosta

RÁMCOVÁ SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI
NA PROJEKTU DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ V K.Ú. ĎÁBLICE

uzavřena mezi

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

a

Městskou částí Praha-Ďáblice

a

Doma je Doma s.r.o.

Tato Rámcová smlouva o spolupráci se uzavírá mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**, IČO: 00408026, se sídlem: Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, evidovaná církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeným Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994, zastoupená Mgr. PharmDr. Josefem Šedivým, O.Cr., velmistrem (dále jen „**Rytířský řád**“); a
- (2) **Městská část Praha-Ďáblice**, IČO: 00231266, se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, zastoupená Ing. Milošem Růžičkou, starostou (dále jen „**Městská část**“); a
- (3) **Doma je Doma s.r.o.**, IČO: 21873848, se sídlem: Bílkova 856/18, Praha 1, PSČ 110 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130572, zastoupená Ing. arch. Lukášem Kohlem, jednatelem (dále jen „**Doma je Doma**“);

(**Rytířský řád**, **Městská část** a **Doma je Doma** se dále společně nazývají „**Smluvní strany**“ nebo „**Společníci**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“ nebo „**Společník**“)

(**Rytířský řád** a **Městská část** se dále nazývají také jen „**Vlastníci**“ nebo jednotlivě „**Vlastník**“)

PREAMBULE:

- (A) Rytířský řád je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 260/1, o výměře 2 833 m², druh pozemku: zahrada, zapsaný na LV č. 750 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřad pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Pozemek RŘ**“).
- (B) Městské části byl vlastníkem hl. m. Prahou svěřen do správy pozemek parc. č. 259, o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaný na LV č. 860 pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Pozemek MČ**“).

(Pozemek RŘ a Pozemek MČ dále jen společně „**Stavební pozemky**“ nebo jednotlivě „**Stavební pozemek**“)

- (C) Doma je Doma je odbornou společností dlouhodobě působící na developerském trhu.
- (D) Rytířská řád se žalobou podanou dne 05.11.2014 domáhá soudní ochrany restitučního nároku k pozemkům parc. č. 258/1 o výměře 362 m², druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/2 o výměře 15 m² druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/3 o výměře 7 m², druh pozemku: ostatní plocha a parc. č. 259 o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, to vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, a to dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Rytířského řádu Městským soudem v Praze v řízení sp. zn.

11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 -100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl (dále jen „**Soudní spor**“).

- (E) S ohledem na architektonickou a ekonomickou vhodnost realizace záměru na Pozemku RŘ a Pozemku MČ má Rytířský řád s odbornou a manažerskou činností Doma je Doma zájem realizovat na pozemcích prostřednictvím družstva výstavbu bytového domu (dále jen „**Projekt**“).
- (F) Městská část má zájem poskytnout k realizaci Projektu právo stavby na Pozemku MČ, a to za roční tržní plat účtovaný ode dne kolaudace/vedení do užívání bytového domu, kdy tento stavební plat se v případě, že se v budoucnu stane Městská část členem Družstva dle bodu 1.2. této smlouvy, sníží na částku odpovídající bodu 6.1.3 písm. b) této smlouvy, a to pro podporu bydlení a rychlejšího splacení výstavby.

S ohledem na výše uvedené se proto Smluvní strany dohodly na následujícím:

1. PROJEKT

- 1.1 Projektem se rozumí záměr realizace výstavby bytového domu na Stavebních pozemcích realizovaný způsobem uvedeným v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou ze strany Rytířského řádu a Doma je Doma.
- 1.2 Rytířský řád a Doma je Doma mají zájem založit družstvo, jež projekt výstavby bytového domu zrealizuje (dále jen „**Družstvo**“). Rytířský řád a Doma je Doma budou mj. zakládajícími členy družstva. Závazný vzor Stanov Družstva tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.3 Počáteční Finanční plán Projektu je k této Smlouvě připojen jako **příloha č. 1**

2. SPOLUPRÁCE

- 2.1 Tato Smlouva stanovuje podmínky spolupráce a budoucího postupu mezi Smluvními stranami s ohledem na Projekt a Družstvo. Smluvní strany budou při plnění dle této Smlouvy postupovat v dobré víře, dle svého nejlepšího vědomí a svědomí a za použití nejlepších obchodních a dalších znalostí, vědomostí a informací, které mají k dispozici tak, aby došlo k výstavbě bytového domu a jeho uvedení do řádného užívání, respektive provozu, a to včetně příslušných povolení.
- 2.2 Smluvní strany budou vykonávat svá členská práva s ohledem na Družstvo souladu se zásadami sjednanými v této Smlouvě.

3. PŘEDPOKLÁDANÝ POSTUP SPOLUPRÁCE

- 3.1 Rámcová smlouva o spolupráci

Představuje základní dokument stanovující rámec spolupráce Smluvních stran a jejich budoucí závazky.

3.2 Příprava studie

Doma je Doma připraví architektonickou studii Projektu v rozsahu nezbytném pro získání potvrzení či jiného obdobného dokumentu o možnosti podmíněného využití vyššího koeficientu podlahových ploch na Stavebních pozemcích. Studie bude průběžně konzultována s ostatními Smluvními stranami a podléhá jejich schválení.

3.3 Potvrzení umístění záměru na základě podmíněného připuštění využití vyššího koeficientu podlahových ploch

Slouží k získání předběžného potvrzení či souhlasu příslušného odboru Magistrátu hlavního Města Prahy a/nebo Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy s Projektem.

3.4 Založení Družstva

Založení Družstva jakožto obchodní korporace realizující Projekt. Zakládajícími členy Družstva jsou Rytířský řád a Doma je Doma.

3.5 Uzavření smlouvy o Projektových pracích mezi Družstvem a Doma je Doma

Smlouva o dílo, jejímž předmětem je dodání architektonických, projektových prací a zajištění pravomocných správních rozhodnutí nezbytných k realizaci Projektu. Nárok na odměnu vzniká společnosti Doma je Doma až po získání posledního ze správních rozhodnutí nezbytných k realizaci Projektu.

3.6 Období přípravy projektu, projednání a získání stavebního povolení

V průběhu tohoto období budou probíhat pravidelné kontrolní dny dle požadavku Družstva, Rytířského řádu nebo Doma je Doma. Podoba Projektu a významné otázky (struktura a dispozice jednotek, stavební materiály, cost management) podléhají schválení Družstva. Na kontrolní den se může dostavit také zástupce Městské části.

3.7 Uzavření smlouvy o managementu výstavby mezi Družstvem a Doma je Doma

Smlouva o dílo, jejímž předmětem je dodání manažerských a dalších služeb nezbytných k vlastní výstavbě Projektu. Mezi tyto služby patří zejména organizace výběrových řízení, průběžná kontrola, organizace a koordinace provádění Projektu a další manažerský servis ve věci:

- Smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby,
- zajištění technického dozoru investora a pracovníka BOZP.

3.8 Uzavření smlouvy o právu stavby mezi Vlastníky a Družstvem

Na základě podmínek stanovených touto Smlouvou.

3.9 Získání financování družstva

Financování Družstva bude poskytnuto Rytířským řádem a Doma je Doma v poměru 60 ku 8,5 za podmínek obdobných bankovnímu financování v místě a čase obvyklém, úrokové náklady nebudou nižší než 4 % p.a.

3.10 Realizace Projektu

Generální dodavatel stavby bude vybrán na základě otevřeného výběrového řízení. Rytířský řád a Doma je Doma mají právo nominovat do výběrového řízení účastníky a jsou součástí výběrové komise, která doporučí družstvu generálního dodavatele na základě nejnižší nabídkové ceny, finančního zdraví a referencí, kdy hodnotící kritéria výběrového řízení budou specifikovány Družstvem, které jmenuje výběrovou komisi, jejímiž členy bude minimálně nominant Rytířského řádu a Doma je doma. Družstvo se na základě doporučení výběrové komise rozhodne pro některého z uchazečů, kteří budou splňovat podmínky.

Po dobu realizace zajišťuje veškerý stavební management Doma je Doma. Probíhají pravidelné kontrolní dny, zástupci ostatních Smluvních stran mají právo se jich zúčastnit.

3.11 Dokončení Projektu a předání správy Družstva správcovské společnosti

Protokolární předání mezi generálním dodavatelem stavby a Družstvem, zajištění kolaudace Projektu a umožnění Městské části nabýt podíl v Družstvu. Soupis vad a nedodělků a dokumentaci ke kolaudaci (povolení užívání stavby) zajišťuje pro Družstvo Doma je Doma. Po předání a zajištění rozhodnutí o užívání stavby je správa dokončeného bytového domu a Družstva předána správci určenému Družstvem.

3.12 Období odpovědnosti za vady

Doma je Doma zajišťuje řádné plnění povinností generálního dodavatele plynoucí ze záruky za jakost a odpovědnosti za vady, poskytuje Družstvu zejména odborný servis nezbytný k řádnému uplatnění práv z vadného plnění.

3.13 Období užívání nemovitosti

Strany spolupracují s cílem řádného postupu při užívání a využití bytového domu a Družstva a řádného plnění závazků a povinností Družstva. Smluvní strany se zavazují spolupracovat, projednávat podstatné okolnosti ohledně Družstva a podílů stran a vzájemně ohleduplně vykonávat svá práva a své povinnosti. Před postoupením či uplatněním svých nároků se zavazují strany své spory vzájemně projednat.

4. FINANCOVÁNÍ

4.1 Záměrem Smluvních stran je realizace Projektu prostřednictvím úvěru poskytnutého Rytířským řádem a Doma je Doma.

4.1.1 Do prvního čerpání Investičního úvěru hradí náklady na povolení projektu včetně projekčních prací a přípravných činností ke stavebnímu povolení či obdobnému rozhodnutí Doma je Doma dle uzavřených smluv o dílo.

4.1.2 Od okamžiku prvního čerpání Investičního úvěru se předpokládá, že veškeré investiční náklady Družstva budou hrazeny prostřednictvím investičního úvěru (dále jen „**Investiční úvěr**“).

- 4.2 Doma je Doma se zavazuje, že po provedení kolaudace a dokončení stavby domu nejpozději do 90 dnů rozdělí svůj podíl v Družstvu ve smyslu § 678 Občanského zákoníku a oddělený podíl, k němuž se bude vázat právo nájmu k bytovým jednotkám o podlahové ploše v součtu minimálně 245 m² dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. za cenu 65.800,- Kč (šedesát pět tisíc osm set korun českých) včetně DPH ve výši 15% za m² převede na Městskou část, tato cena odpovídá spravedlivé výši nákladů na výstavbu bytového domu spojenou s převáděným podílem. Doma je Doma a Městská část se zavazují provést úhradu nebo její část jakožto další vklad člena Družstva ve smyslu čl. 11 Stanov Družstva, tak aby došlo k úplnému uhrazení závazků (nákladů) Družstva souvisejícími s výstavbou daných bytů Městské části (tedy plně splatit u těchto bytů úvěr k financování jejich výstavby Družstvu, a to nejpozději ke dni jejich převodu z Doma je Doma na Městskou část). Městská část se nad rámec ceny zavazuje uhradit Družstvu základní členský vklad v Družstvu ve výši 10.000, - Kč jednorázový členský příspěvek ve výši 35.000, - Kč a další členský vklad ve výši případných doložitelných administrativních nákladů Družstva spojené s převodem členského vkladu. Rytířský řád se zavazuje poskytnout ostatním stranám z pozice člena Družstva a členství v představenstvu Družstva veškerou rozumně požadovatelnou součinnost k realizaci této transakce.
- 4.3 Doma je Doma a Městská část se po nabytí právní moci stavebního povolení k Projektu zavazují uzavřít za podmínek stanovených touto smlouvou smlouvu o smlouvě budoucí o převodu podílu v Družstvu dle tohoto odstavce, jejíž součástí bude mimo jiné přesné určení bytových jednotek, k nimž se bude vázat právo nájmu. Smluvní strany sjednávají, že do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí uhradí Městská část první splátku kupní ceny ve výši 15 % z celkové ceny bytů. Zbývající část ceny ve výši 85 % bude uhrazena po dokončení výstavby Projektu a nabytí podílu Družstva Městskou částí prostřednictvím úschovy.
- 4.4 Rytířský řád a Doma je Doma jsou povinni uhradit Družstvu členský vklad shodný pro všechny členy Družstva, nejsou však povinni poskytnout další členský vklad dle bodu 4.3., tj. další členský vklad ve výši případných doložitelných administrativních nákladů Družstva spojené s převodem členského vkladu.
- 4.5 Za předpokladu, že Městská část uhradí poměrnou část a Doma je Doma garantovanou cenu za předmětný družstevní podíl dle č. 4.2 a 4.3 této Smlouvy a/nebo převod práva nájmu k bytům nebude se již dále v měsíčním předpisu úhrad podílet na splátkách jistiny ani ceny (úroků) úvěru na financování výstavby domu či příspěvku do fondu dluhové služby.

Daňová struktura

- 4.5.1 Po celou dobu plnění této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny v dobré víře spolupracovat a vyvinout maximální úsilí s cílem sjednat a zavést pro Družstvo daňovou strukturu, která je pro Smluvní strany nejefektivnější zákonnou variantu, za tím účelem budou všechny související kroky konzultovány s daňovým poradcem odsouhlaseným všemi Smluvními stranami.

5. SPOLUPRÁCE MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI PŘI ŘÍZENÍ PROJEKTU A DRUŽSTVA

- 5.1 Smluvní strany budou spolupracovat v souladu se Smlouvou ve společné snaze uskutečnit dohodnuté cíle a přijímat tomu odpovídající rozhodnutí.
- 5.2 Smluvní strany se budou vzájemně předem informovat o všech podstatných a významných skutečnostech a zamýšlených krocích, které souvisejí s dosažením těchto cílů.
- 5.3 Družstvo a Rytířský řád mají právo zadávat Doma je Doma závazné pokyny a být informováni o průběhu jejich plnění.
- 5.4 Podmínky vedení bytového Družstva, rozhodování a správy bankovních účtů budou domluveny nejpozději při založení Družstva, a to dohodou Rytířského řádu a Doma je Doma, přičemž Doma je Doma se zavazuje, že nebude blokovat žádné návrhy vedoucí ke kontrole realizace Projektu a činnosti Doma je Doma v tomto ohledu.
- 5.5 Smluvní strany berou na vědomí, že veškeré činnosti a kroky Družstva budou v rozumně požadovatelné míře s ohledem na obchodní zájmy Družstva a veřejný zájem transparentní.
- 5.6 Smluvní strany se dohodly, že při hlasování na členské schůzi Družstva po převodu družstevního podílu budou postupovat ve vzájemném souladu tak, aby dva členové předsednictva Družstva byli nominováni za Rytířský řád a jeden člen Družstva za Městskou část, pokud o to projeví zájem a v kontrolní komisi Družstva každá ze smluvních stran po jednom členu. Po dobu přípravy a realizace projektu bude třetí člen předsednictva Družstva nominován za Doma je Doma.
 - 5.6.1 Smluvní strany dále sjednávají, že členové orgánů Družstva budou po celou dobu výkonu funkce pojištěni za odpovědnost z výkonu funkce, a to na náklady Družstva.
- 5.7 Smluvní strany se také dohodly, že pro schválení následujících rozhodnutí, které jsou v kompetenci členské schůze družstva, bude vyžadováno 70% kvorum členů družstva:
 - Rozhodnutí o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - rozhodnutí o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - rozhodnutí o jiných významných majetkových dispozicích družstva,
 - rozhodnutí o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, nebo kteří se po kolaudaci nemovitosti nájemci mají stát,
 - schvalování změny ve specifikaci a popisu stavebního provedení bytových domů, bytů a nebytových prostor, včetně specifikace klientských standardů.

5.8 Řešení sporů

Smluvní strany berou na vědomí nezbytnost spolupráce za účelem úspěšné realizace Projektu, veškeré vzájemné spory se zavazují řešit dohodou, v dobré víře a způsobem akceptovatelným pro všechny Smluvní strany.

5.9 Práva na informace

5.9.1 Každá Smluvní strana je oprávněna mít na vlastní náklady veškerý rozumně požadovatelný přístup za účelem kontroly a pořizování kopií ke:

- (a) Všem účetním záznamům a knihám, účetním závěrkám a daňovým přiznáním Družstva,
- (b) dalším informacím týkajícím se podnikání, aktiv, majetkových práv, finanční situace a administrativy Družstva.

6. ZATÍŽENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

6.1 Právo stavby

6.1.1 Smluvní strany sjednávají, že oprávnění Družstva mít na povrchu a pod povrchem Stavebních pozemků stavbu bude založeno právem stavby ve smyslu § 1240 a následujících OZ.

6.1.2 Právo stavby bude zřízeno na dobu 99 let s opcí Družstva na prodloužení o dalších 99 let.

6.1.3 Stavební plat je určen ve výši:

- a) Do doby předání dokončeného Projektu družstvu generálním dodavatelem stavby: **bez úhrady.**
- b) Po dobu od předání dokončeného projektu po dobu předpokládaného splácení družstevního úvěru k výstavbě bytového domu, nejméně však 30 let, a to stane-li se Městská část členem Družstva, a to od doby kdy se tímto členem stane: **1,2 % ročně** z tržní ceny Stavebních pozemků.
- c) Po dobu od kolaudace/uvedení do užívání dokončeného projektu po celou dobu trvání práva stavby, a to, pokud se nestane Městská část členem družstva: **cena uvedená ve smlouvě o právu stavby a stanovená znaleckým posudkem, a po uplynutí 50 let** jednou ročně k 1.3. příslušného kalendářního roku vždy navyšované o míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou.
- d) Po splacení bankovního úvěru k výstavbě bytového domu, nejméně však po uplynutí 30 let, pokud se Městská část stala členem Družstva: **3 % ročně** z tržní ceny Stavebních pozemků jednou ročně a k 1.3. příslušného kalendářního roku vždy navyšované o míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou.

- e) V případě, že se Městská část nestane členem Družstva, bude stavební plat po celou dobu trvání práva stavby určen dle písm. c) tohoto odstavce.
 - f) V případě, že se Městská část stane členem Družstva, dohodly se smluvní strany na tom, že se tento odstavec považuje za dodatek smlouvy o právu stavby, a to především co do výše stavebního platu, který nebude hrazen dle písm. c) tohoto odstavce tak, jak je uveden ve smlouvě o právu stavby, ale dle písm. b) a následně d) tohoto odstavce. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že Družstvo může požadovat uzavřít daný dodatek ke smlouvě o právu stavbu odpovídající výše uvedenému také na samostatné listině.
- 6.1.4 Tržní cena Stavebních pozemků pro účely stavebního platu bude určena dohodou Smluvních stran v okamžiku uzavření smlouvy o právu stavby a cena stavebního platu dle bodu 6.1.3. písm. c) bude stanovena znaleckým posudkem. V případě sporu o výši tržní ceny Stavebních pozemků bude vytvořen znalecký posudek nestranným soudním znalcem z oboru oceňování nemovitostí.

6.2 **Zástavní právo, zákaz zcizení a dalšího zatížení**

- 6.2.1 Vlastníci berou na vědomí, že Investiční úvěr Družstva bude zajištěn zástavním právem k právu stavby zřízeným na Stavebních pozemcích, zákazem zcizení a zatížení, a to za podmínek obvyklých na trhu bankovních institucí v době uzavírání úvěrové smlouvy a k tomuto se zavazují si poskytnout maximální součinnost. Zástavní právo dle tohoto bodu nemá vliv na povinnost splácet úvěr na výstavbu.
- 6.2.2 Doba trvání zástavních práv dle této smlouvy je předpokládána po celou dobu trvání Investičního úvěru.
- 6.2.3 Smluvní strany se dohodly, že Rytířský řád z pozice zástavního věřitele uvede do smlouvy o zřízení zástavního práva na zajištění Investičního úvěru Družstva a také do smlouvy o úvěru uzavřené za účelem poskytnutí Investičního úvěru Družstva k výstavbě bytového domu povinně ustanovení, že v případě prodlení s jakoukoliv úhradou ze strany Družstva zašle Rytířský řád výzvu k plnění se lhůtou nejméně 3 měsíce od doručení, a to ke sjednání nápravy mimo Družstvu pro informaci také Městské části. Do doby uplynutí této lhůty není Rytířský řád z pozice zástavního věřitele oprávněn navrhnout provedení zpeněžení zástavy formou veřejné dražby dle následujícího odstavce.

Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení zástavního práva na zajištění Investičního úvěru Družstva bude obsahovat ujednání, že pokud se zajištěný dluh (Investiční úvěr Družstva) stane splatný, může se Rytířský řád jako zástavní věřitel domáhat uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě, tj. vylučují možnost uspokojení formou propadné zástavy.

7. FINANČNÍ ODMĚNA DOMA JE DOMA

Odměna Doma je Doma se skládá ze dvou částí – platba za provedené práce dle Smlouvy o dílo o projektových pracích a Smlouvy o dílo o managementu projektu, jak je uvedeno způsobem výpočtu v příloze č. 1 této Smlouvy a dále podílem na úspěchu dle následujícího článku.

8. PODÍL SMLUVNÍCH STRAN NA VÝSLEDNÉ PODLAHOVÉ PLOŠE BYTŮ BYTOVÉHO DOMU

8.1 Podíl smluvních stran na výsledné podlahové ploše bytů Družstva spočívající v odpovídajícím družstevním podílu a k němu náležícímu právu nájmu družstevních bytů včetně odpovídajících účastí na závazcích Družstva činí:

8.1.1 Pro Rytířský řád:

Veškerá zbývající část s výjimkou v bodě 8.1.2 i) a ii) této smlouvy.

8.1.2 Pro Doma je Doma:

- i) Celková podlahová plocha projektu * (1/6).
- ii) 245 m² podlahové plochy, s tím že bude postupováno následně dle bodu 4.3 této Smlouvy.

8.2 Smluvním stranám bude svědčit vzájemné předkupní právo k Družstevním podílům.

9. NÁKLADY A VÝDAJE

Každá Smluvní strana je povinna hradit vlastní náklady a výdaje v souvislosti s jednáním o této Smlouvě, prováděním této Smlouvy a dokumenty uvedenými v této Smlouvě.

10. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 10.1 Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva je závazná pro právní nástupce a postupníky smluvních stran.
- 10.2 Odstoupení od této Smlouvy ani jiné její jednostranné ukončení jednou ze Smluvních stran není možné.
- 10.3 Tato Smlouva zaniká také naplněním jejího účelu, nebo dohodou smluvních stran.
- 10.4 Smluvní strany tímto vylučují použitelnost §§ 1977, 1978, 1979, 2002, 2003 odst. 2, 2004 odst. 2 a 2004 odst. 3 občanského zákoníku.

11. PROHLÁŠENÍ SPOLEČNÍKŮ

11.1 Každá Smluvní strana je oprávněna uzavřít Smlouvu a plnit povinnosti, které v ní převzala, převzaté povinnosti jsou pro ni závazné a proti němu vynutitelné.

- 11.2 Každá Smluvní strana výslovně prohlašuje, že k uzavření Smlouvy získala veškeré souhlasy svých orgánů nebo třetích osob; pokud takové souhlasy jsou nezbytné dle veřejného a/nebo soukromého práva, Smluvní strana je před uzavřením Smlouvy získala.

12. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 12.1 Pro účely této Smlouvy se „**Důvěrnými informacemi**“ rozumí:

- (a) Veškeré ústní a písemné informace týkající se Projektu, včetně informací ve vizuální a elektronické podobě,
- (b) obsah této Smlouvy, jednání mezi Smluvními stranami a všech ostatních smluv mezi nimi;
- (c) jiné informace, které jsou nebo budou jednou ze Smluvních stran jasně označeny jako důvěrné.

- 12.2 Smluvní strany musí Důvěrné informace udržovat v tajnosti a nesdělít je třetím stranám s výjimkou svých zaměstnanců a členů svých orgánů, a i tehdy pouze za předpokladu, že tyto osoby:

- (a) Prokazatelně potřebují Důvěrné informace znát pro účely plnění této Smlouvy,
- (b) jsou vázány podobnými závazky mlčenlivosti, jak jsou uvedeny v tomto článku 13.

- 12.3 Povinnost mlčenlivosti uvedená v článku 12.2 se nevztahuje na:

- (a) Skutečnost, že tato Smlouva byla mezi Smluvními stranami uzavřena,
- (b) důvěrné informace, u nichž může Smluvní strana prokázat, že je měla ještě před jejich sdělením druhou Smluvní stranou,
- (c) důvěrné informace, které jsou nebo se staly veřejně známé, aniž jsou porušeny zákonné povinnosti, poté, co byly poskytnuty jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně,
- (d) důvěrné informace, které jsou jasně určeny pro třetí strany,
- (e) sdělení Důvěrných informací bankám a jiným finančním institucím,
- (f) použití nebo sdělení Důvěrných informací požadovaných ze zákona nebo investiční burzou nebo regulačním orgánem, jemuž jsou Smluvní strana a její přímí nebo nepřímí akcionáři podřízeni,
- (g) sdělení Důvěrných informací odborným poradcům za účelem poskytování poradenství sdělující straně v souvislosti s touto Smlouvou,
- (h) projednání Projektu a jeho realizace orgány Městské části, pokud je jejich zasedání veřejné, nebo to zákon vyžaduje,

- (i) projednání Projektu a jeho realizace Rytířským řádem s jinými církevními právníckými osobami v rámci Církve římskokatolické, pokud je to potřebné k realizaci Projektu.

13. SOUDNÍ SPOR

Řád se zavazuje, že se nebude domáhat soudní ochrany restitučního nároku k pozemkům parc. č. 258/1 o výměře 362 m², druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/2 o výměře 15 m² druh pozemku: ostatní plocha, parc. č. 258/3 o výměře 7 m², druh pozemku: ostatní plocha a parc. č. 259 o výměře 852 m², druh pozemku: ostatní plocha, to vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, a to dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, a podanou žalobu ze dne 05.11.2014, vedenou pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8 vezme zpět, a to nejpozději do 2 měsíců od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou. O zpětvzetí předá Rytířský řád návrh zpětvzetí vč. potvrzení o doručení příslušnému soudu vč. doručenky, tj. podací lístek, otisk razítka podatelny, doručenka aplikace Datová schránka apod. zprávu zbývajícím Smluvním stranám.

14. ÚPLNOST SMLOUVY

Tato Smlouva obsahuje a představuje úplnou dohodu Smluvních stran s ohledem na Projekt a nahrazuje veškeré předchozí ústní a písemné dohody, smlouvy a ujednání.

15. SDĚLENÍ

- 15.1 Veškerá sdělení a jiná komunikace v souvislosti s touto Smlouvou nebo se záležitostmi podle této Smlouvy („dále jen „**Sdělení**““) musí být písemné, není-li výslovně uvedeno jinak.
- 15.2 Každé Sdělení musí být písemné v českém jazyce a musí být doručeno buď osobně, nebo doporučeným dopisem na adresu sídla dané Smluvní strany.
 - (a) Doručuje-li se Rytířskému řádu:
Platněřská 191/4, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00
 - (b) Doručuje-li se Městské části:
Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, PSČ: 182 00
 - (c) Doručuje-li se Doma je Doma:
Bílkova 856/18, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00

16. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 16.1 Každá Smluvní strana jedná v působnosti nezávislého dodavatele při plnění této Smlouvy, jakož i v případě jakékoli odpovědnosti z této Smlouvy vyplývající.

- 16.2 Tato Smlouva nezakládá jakýkoli výslovný ani implikovaný vztah mezi zmocnitelem a zmocněncem, vztah zastupování ani společenství mezi Smluvními stranami.
- 16.3 Není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, žádná Smluvní strana nemá právo zastupovat druhou Smluvní stranu nebo se jakkoli zavazovat jménem druhé Smluvní strany bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany, který se prokazuje písemnou plnou mocí.
- 16.4 Tato Smlouva žádné ze Smluvních stran nezakazuje, aby uzavřela smlouvu s třetí stranou ohledně obchodní činnosti, projektu nebo společného podniku, které mají povahu jako Projekt nebo jsou jim podobné, s výhradou dodržení závazků Smluvní strany vyplývajících z této Smlouvy.
- 16.5 Každá Smluvní strana nese odpovědnost za porušení povinností stanovených v této Smlouvě a jiných povinností, včetně porušení svěrenských povinností, s ohledem na Projekt a Družstvo.
- 16.6 Rozhodne-li se jakákoliv Smluvní strana k převodu družstevního podílu s výjimkou převodu dle č. 4. odst. 1 této Smlouvy, zavazuje se předmětný podíl nabídnout nejprve ostatním Smluvním stranám.

17. ROZHODNÉ PRÁVO, ŘEŠENÍ SPORŮ

- 17.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 17.2 Smluvní strany se zavazují všechny případné spory nejdříve řešit dohodovacím či smírčím řízením smluvních stran.
- 17.3 Nedojde-li k dohodě, pak případné spory mezi Smluvními stranami týkající se této Smlouvy nebo z ní vyplývající nebo týkající se jejího porušení, ukončení nebo neplatnosti (dále jen „**Spory**“) budou rozhodovány řádnými soudy České republiky.
- 17.4 Podle § 89a občanského soudního řádu se Smluvní strany dohodly, že Obvodní soud pro Prahu 1 bude příslušným soudem pro řešení Sporů; pokud by však byl v první instanci příslušný krajský soud, Smluvní strany se dohodly, že příslušným soudem bude Městský soud v Praze.

18. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 18.1 Tato Smlouva vstupuje v platnost jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 18.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím podpisem poslední Smluvní stranou.
- 18.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran, a že každá Smluvní strana měla možnost obsah základních podmínek Smlouvy ovlivnit.

- 18.4 Tuto Smlouvu lze měnit nebo rušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran s výjimkou změny adres uvedených v článku 15.2, které lze měnit na základě jednostranného oznámením.
- 18.5 Pokud by se jakékoli ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo neúčinným v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů, Smluvní strany se zavazují, že neplatné ustanovení nahradí platným ustanovením, které se co nejvíce blíží původnímu záměru Smluvních stran. Zbývající ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti, pokud to není v rozporu s jejich účelem, nebo pokud neplatí, že tato ustanovení nelze oddělit od zbytku Smlouvy.
- 18.6 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha č. 1 - Finanční plán;
 - Příloha č. 2 – Závazné stanovy družstva
- 18.7 Tato Smlouva bude vyhotovena ve třech (3) originálních kopiích, z nichž každá Smluvní strana obdrží jednu (1).
- 18.8 Smlouva byla schválena ZMČ Praha-Ďáblice dne 21.12.2020 pod usn.č.151/20/ZMČ.

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

Městská část Praha-Ďáblice

V Praze dne _____

V Praze dne _____

velmistr

starosta

Doma je Doma s.r.o.

V Praze dne _____

jednatel

Městská část Praha – Ďáblice

IČ: 00231266, se sídlem Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice

číslo účtu:

kterou zastupuje

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

PO založená (bude doplněno) Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou,

se sídlem v Praze 1, Staré Město, Platnéřská 191/4, PSČ 110 00, IČ: 00408026,

církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeného Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/KČ

číslo účtu: 6719335052/2700, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

který zastupuje jako statutární orgán velmistr, Mgr. PharmDr. Josef Šedivý, O.Cr.

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

S M L O U V U O P R Á V U S T A V B Y

takto:

Článek I.

Předmět smlouvy

I.1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek“).

I.2. Dále vlastník prohlašuje, že:

- a) na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy,
- b) jeho vlastnické právo není nikým důvodně zpochybnováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit, a to s výjimkou soudního sporu dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Městským soudem v Praze v řízení sp. zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 -100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl.
- c) nebylo sjednáno pořadí věcných práv podle § 982 Občanského zákoníku ani přednostní právo ke zřízení věcného práva podle § 983 Občanského zákoníku k pozemku,
- d) pozemek není dotčen nevypořádanými nároky 3. osob na základě zvláštních právních předpisů restituční povahy s výjimkou dle písm. b) dle tohoto bodu,

- e) nejsou nebo nebyly splněny předpoklady pro vyvlastnění pozemku podle zvláštních právních předpisů a jejich splnění nelze předpokládat a není mu známo, že by se pozemek nacházel v záplavové oblasti,
- f) neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních pozemků ve vztahu k pozemku, zejm. v souvislosti s hranicemi pozemku, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy vztahující se k pozemku,
- g) nejsou mu známa omezení nebo zákazy činnosti, které by bránily ve vybudování, užívání a provozování staveb, a to ani obecně závaznými předpisy, nařízeními nebo podmínkami,
- h) nejsou mu známa omezení, které by bránily plnému smluvnímu připojení nebo napojení na inženýrské sítě vedení plynu, el. energie VN a NN, vodovodu, splaškové kanalizace a datového optického kabelu a že pozemek nepodléhá památkové ochraně,
- i) není mu známo, že by byl pozemek kontaminován ekologickými nebo zdravotně závadnými látkami, které by měly být podle zvláštních právních předpisů odstraněny a zlikvidovány, likvidace kontaminace s pozemkem nebyla uložena orgánem veřejné správy ani nebylo uloženo žádné nápravné opatření ve vztahu k vlastníkovi; případná likvidace kontaminace, jejíž existence bude prokázána před účinností této smlouvy, jde na účet vlastníka,

I.3. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník k pozemku uvedeném v bodě I.1. této smlouvy ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkovi stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek.

I.4. Právo stavby uvedené výše spočívá v oprávnění stavebníka po dobu trvání této smlouvy zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu (dále jen „stavba“), který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby (dále jen „ostatní plochy a stavby“). Areál bude součástí práva stavby.

I.5. Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s Městskou částí. Nedohodnou-li se, Stavba bude odpovídat objemové a zastavovací studii, jež tvoří přílohu této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Stavba se v odůvodněných případech může od studie nepodstatným způsobem odchýlit s ohledem na požadavky vzešlé v průběhu tvorby dalších stupňů projektové dokumentace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

II.2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají opci na prodloužení doby jejího trvání, a to tak, že v posledním roce trvání může uplatnit kterákoliv smluvní strana vůči druhé smluvní straně prodloužení práva stavby o 99 let, které bude počítáno od posledního uvedeného dne práva stavby v katastru nemovitostí. Opce na prodloužení trvání práva stavby však musí být u druhé strany uplatněna písemně nejpozději do 1 měsíců před skončením sjednané doby trvání práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude jako poslední den trvání práva stavby vkladem zapsán den uplynutí 99 let ode dne podle bodu

II.1. této smlouvy.

II.3. Tato smlouva může zaniknout uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, pokud některá ze smluvních stran neuplatní opci podle bodu II.2. této smlouvy, nebo dohodou dohodu smluvních stran. V případě, že žádná ze smluvních stran opci neuplatní, zavazují se smluvní

strany jednat o jeho případném prodloužení nebo uzavření nové smlouvy o právu stavby či jiném vhodném titulu, případně uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání vzájemných vztahů.

II.4. V případě, že nebude uplatněna kteroukoliv ze smluvních stran opce podle bodu II.2. této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost směřující k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit zrušení a výmaz případných zástavních práv k právu stavby v katastru nemovitostí.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy je možné také odstoupit za podmínky, že:

- a) stavebník je v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho poměrné části po dobu více než 5 let a i přes 2 písemné výzvy stavební plat neuhradil, přičemž od adresování poslední výzvy uplynul alespoň 1 kalendářní měsíc,
- b) stavebník zjistí, že některé prohlášení vlastníka v této smlouvě je neúplné, nepravdivé, nebo částečně nesprávné, resp. není splněna některá povinnost vlastníka uvedená v bodě IV.4, pokud tato skutečnost může mít negativní vliv na hospodářskou využitelnost práva stavby,
- c) nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu areálu nejpozději do 31.12. 2023,
- d) bude na základě inženýrsko-geologického průzkumu zjištěno, že na pozemku nelze pro vlastnosti půdy či podloží vybudovat areál nebo ho lze vybudovat s neúměrnými náklady, příp. že bude zjištěno, že geologicko-fyzikální veličiny pozemku, např. půda, horniny, voda, jsou zatíženy ekologickou zátěží.

Článek III.

Stavební plat

III.1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, ve výši (*bude doplněno dle znaleckého posudku*) =, a to za každý rok trvání práva stavby a je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Strany se zavazují předem odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracování znaleckého posudku.

III.2. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat začne stavebník hradit ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat bude hrazen formou bezhotovostního bankovního převodu.

III.3. Smluvní strany prohlašují, že sjednaný stavební plat je přiměřený a jeho stanovení neodporuje zák. č. 526/1990 Sb. v pl. znění, o cenách. Dále prohlašují, že toto ujednání nenaplnuje podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku.

III.4. Smluvní strany sjednávají indexaci stavebního platu, kterou je oprávněn uplatnit vlastník. Vlastník je oprávněn zvýšit stavební plat na následující kalendářní rok písemnou výzvou, nejdříve však od roku 2070, a to vždy o navýšení míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou. Zvýšení stavebního platu je vlastník povinen písemně oznámit stavebníkovi nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, ve kterém se jeho zvýšení uskuteční a nelze jej učinit za předcházející roky zpětně. Toto oznámení musí obsahovat výši indexu a novou výši stavebního platu.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- a) bude výlučným vlastníkem pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství,
- b) že pozemek po dobu trvání této smlouvy nezatíží bez souhlasu stavebníka právy 3. osob, zejm. zástavním právem, předkupním právem nebo jinými věcnými právy, nájmem, pachtem apod., bez ohledu na to, zapisují-li se nebo nezapisují do katastru nemovitostí, a to bez předchozího souhlasu stavebníka,
- c) že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoliv druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím 3. osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, po volení k užívání a následné provozování areálu.

IV.2. Vlastník se zavazuje předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

IV.3. Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I.2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době. V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I.2. této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

IV.4. Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské síti uvedené v bodě I.2., písm. h) a služebností chůze a jízdy v rozsahu nezbytném pro řádný provoz areálu.

IV.5. Stavebník má co do stavby práva jako vlastník a vlastník bere na vědomí, že stavba jako věc není součástí pozemku, ale práva stavby stavebníka zřízeného touto smlouvou.

IV.6. Stavebník je povinen udržovat stavbu v dobém stavu, zejm. provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

IV.7. Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejm. jej zcizit nebo zatížit, a to především pro účely financování výstavby areálu.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad stavebník, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

IV.9. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník. Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny přísl. ustanoveními zák. op. Senátu č. 340/2013 Sb. v pl. znění, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva, tedy stavebník. Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v pl. znění, kdy poplatníkem daně z pozemků a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

IV.10. V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek V. Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- 1) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:
 - 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

- a) adresou pro doručování vlastníkov:
- b) adresou pro doručování stavebníkov:

V.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI. Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroků z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši =2.000,00 Kč, částka slovy: =Dva=tisíce=, a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnují podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevyklučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní námítky ani návrhy na její změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

v Praze, dne

v Praze, dne

.....
(vlastník)

.....
(stavebník)