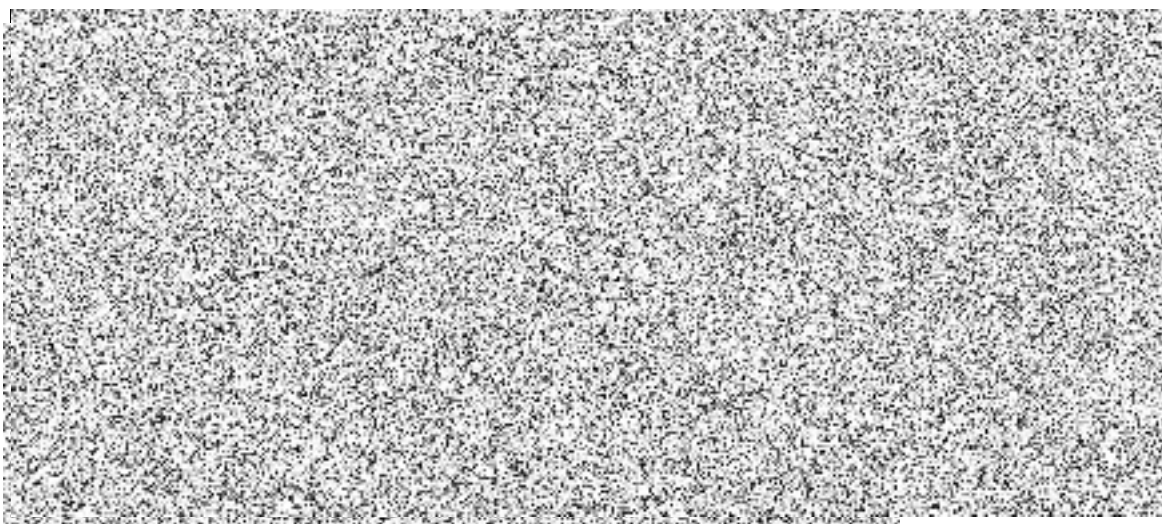


## **SMLOUVA O VÝSTAVBĚ**

---

Smluvní strany:

### **1. Vlastníci následujících stávajících jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů v domě č.p. 1284, postaveném na pozemku p.č. 2731, k.ú. Jihlava:**



- **statutární město Jihlava**, IČO: 002 86 010, se sídlem: Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava, zastoupené náměstkem primátorky Ing. arch. Martinem Laštovičkou, jakožto vlastník jednotky č. 1284/6, byt

(vlastníci stávajících jednotek dále také společně jen jako „**Vlastníci**“)

### **2. Stavebník:**



(dále jen „**Stavebník**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“), § 3063 ObčZ a s odkazem na relevantní ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů (dále také jen „**BytZ**“) tuto

### **smlouvu o výstavbě**

#### **I.**

#### **Nemovitosti – stávající stav**

1. Vlastníci jsou ke dni uzavření této smlouvy vlastníky níže uvedených jednotek, vymezených

podle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v budově č.p. 1284, bytový dům, postavené na pozemku p.č. 2731, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Jihlava (dále jen „**Dům**“), přičemž s vlastnictvím jednotlivých jednotek je spojeno vlastnické právo k níže specifikovaným spoluvlastnickým podílům na společných částech Domu a na pozemku p.č. 2731, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Jihlava, na němž je Dům postaven (dále jen „**Pozemek**“):

- a) jednotka č. 1284/1, byt, s dispozičním uspořádáním 1+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 46,40 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/1 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 464/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- b) jednotka č. 1284/2, byt, s dispozičním uspořádáním 2+kk, umístěný v 1. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 43,00 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/2 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 430/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- c) jednotka č. 1284/3, byt, s dispozičním uspořádáním 1+kk, umístěný ve 2. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 26,70 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/3 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 267/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- d) jednotka č. 1284/4, byt, s dispozičním uspořádáním 4+1, umístěný ve 2. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 109,70 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/4 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1097/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- e) jednotka č. 1284/5, byt, s dispozičním uspořádáním 1+0, umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 38,90 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/5 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 389/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- f) jednotka č. 1284/6, byt, s dispozičním uspořádáním 1+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 45,20 m<sup>2</sup>, je ve vlastnictví statutárního města Jihlava (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/6 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 452/3805 na společných částech Domu a na Pozemku;
- g) jednotka č. 1284/7, byt, s dispozičním uspořádáním 2+kk umístěný ve 3. nadzemním podlaží Domu, o celkové podlahové ploše (vč. příslušenství) 70,60 m<sup>2</sup>, je ve výlučném vlastnictví [REDACTED] (ident. výše); k vlastnictví jednotky č. 1284/7 náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 706/3805 na společných částech Domu a na Pozemku.

2. Stávající jednotky byly v Domě vymezeny podle BytZ, a to prohlášením tehdejšího vlastníka Domu, statutárního města Jihlava, o vymezení jednotek dle § 4 BytZ ze dne 23.02.2010, které

bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-3674/2011-707 (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“). Bližší vymezení stávajících jednotek, včetně všech náležitostí dle § 4 BytZ (v relevantním znění), je obsaženo v Prohlášení vlastníka.

3. Za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku vzniklo dne 18.07.2011 **Společenství vlastníků jednotek obytného domu Husova 1284/33, Jihlava**, IČO: 292 89 459, se sídlem: Husova 1284/33, 586 01 Jihlava (dále jen „**Společenství**“). Právní poměry Společenství se řídí aktuálními stanovami ze dne 12.01.2018.
4. Stavebník je ke dni uzavření této smlouvy již členem Společenství, když vlastní dvě stávající jednotky v Domě, jak je popsáno výše v odst. 1 písm. e) a g) tohoto článku smlouvy a k nim příslušející spoluvlastnické podíly v celkové výši 1095/3805 na společných částech Domu a na Pozemku.
5. Vzhledem k tomu, že výše popsané jednotky v Domě vznikly podle BytZ, je, v souladu s § 3063 ObčZ tato smlouva uzavírána mimo jiné v souladu s relevantními ustanoveními BytZ a jednotky vzniklé výstavbou v souladu s touto smlouvou budou jednotkami vymezenými podle BytZ.

## **II.**

### **Předmět smlouvy, závazky smluvních stran**

1. Předmětem této smlouvy je závazek a právo Stavebníka provést výstavbu (formou půdní vestavby) dvou nových bytových jednotek (jednotky č. 1284/8, byt a jednotky č. 1284/9, byt) v prostorách 4. nadzemního podlaží Domu, které jsou v Prohlášení vlastníka označeny jako půda o podlahové ploše 157,3 m<sup>2</sup> (dále jen „**Nové jednotky**“); popis Nových jednotek je podrobně uveden dále v této smlouvě.
2. Předmětem této smlouvy je dále závazek Vlastníků umožnit Stavebníkovi provést na vlastní náklady stavební práce za účelem výstavby Nových jednotek dle specifikace uvedené v této smlouvě a v souladu se Stavební dokumentací (jak je tento pojem definován níže) a provedení dohodnutých prací strpět. Vlastníci s výstavbou Nových jednotek s tím souvisejícími úpravami Domu vyslovují svůj souhlas.
3. Pro účely výstavby a vymezení Nových jednotek se smluvní strany dohodly, že je nutné učinit:
  - vymezení Nových jednotek v Domě;
  - dohodu o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku po vymezení Nových jednotek a o převodech podílů tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů;
  - dohodu o právech a povinnostech stran při výstavbě Nových jednotek a v souvislosti s nípříčemž ujednání smluvních stran o těchto záležitostech je obsaženo dále v této smlouvě.
4. Stavebník se zavazuje, že v souvislosti s výstavbou Nových jednotek provede na své náklady

následující stavební úpravy a opravy Domu a tyto náklady od Vlastníků nebude požadovat:

- oprava a zateplení střechy Domu;
- oprava fasády Domu;
- oprava společných částí Domu, budou-li negativně dotčeny výstavbou Nových jednotek.

5. Stavebník prohlašuje, že ve lhůtě 12 měsíců od uzavření této smlouvy na své náklady vypracuje, resp. zajistí vypracování projektové dokumentace pro účely řízení před příslušným stavebním úřadem o vydání stavebního povolení k výstavbě Nových jednotek a k ostatním stavebním úpravám Domu, k nimž se Stavebník touto smlouvou zavázal, je-li k jejich provedení stavební povolení vyžadováno (dále jen „**Stavební dokumentace**“). Vlastníci prohlašují, že jim již před uzavřením této smlouvy Stavebník předložil studii vypracovanou [redacted] a související dokumentaci, které jsou východiskem pro stavební dokumentaci a které byly ze strany Vlastníků jednomyslně schváleny. Stavebník předloží před podáním žádosti o stavební povolení výboru Společenství příslušnou projektovou dokumentaci pro stavební povolení k odsouhlasení.
6. Stavebník prohlašuje, že na základě Stavební dokumentace podá příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Nových jednotek a další stavební úpravy Domu dle Stavební dokumentace (dále jen „**Stavební povolení**“) a zavazuje se, že za účelem vydání Stavebního povolení na své náklady zajistí vydání veškerých potřebných vyjádření a souhlasů. Vlastníci tímto, coby účastníci řízení o vydání Stavebního povolení, svými podpisy na této smlouvě pro účely stavebního řízení výslovně udělují souhlas s výstavbou Nových jednotek a se stavebními úpravami Domu, jak jsou popsány v této smlouvě. Vlastníci tímto, každý sám za sebe, udělují plnou moc Stavebníkovi k tomu, aby je ve stavebním řízení o vydání Stavebního povolení v plném rozsahu zastupoval, a to jak vůči stavebnímu úřadu, tak vůči jakýmkoli jiným dotčeným subjektům. Vlastníci se pro případ potřeby zavazují udělit souhlas nebo plnou moc dle předchozích vět rovněž na samostatné listině. Stavebník bere na vědomí, že vydání samostatné plné moci za statutární město Jihlava podléhá schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy. Souhlas a plná moc dle tohoto odstavce jsou podmíněny tím, že nedojde ke změně hmoty Domu, tedy že stavební úpravy budou Stavebníkem provedeny ve stávajících obrysech střechy, s výjimkou provedení zateplení střechy a osazení střešních oken za účelem osvětlení a proslunění Nových jednotek. Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu Nových jednotek nejdéle do 2 let od uzavření této Smlouvy a výstavbu dokončit nejdéle do 3 let od vydání Stavebního povolení. Nedodržení kteréhokoliv ze závazků opravňuje účastníky této Smlouvy od této Smlouvy odstoupit v souladu s ObčZ.
7. Stavebník se zavazuje, že veškeré práce při výstavbě Nových jednotek a při stavebních úpravách a opravách Domu, které budou provedeny v souvislosti s výstavbou Nových jednotek, jakož i veškeré použité materiály, budou odpovídat závazným právním předpisům a normám a že budou provedeny v přiměřené kvalitě, zejména z hlediska životnosti a spolehlivosti použitých postupů, materiálů a konstrukcí. Veškeré práce Stavebník provede a veškeré materiály pořídí na vlastní náklady a na své nebezpečí.

8. Stavebník se zavazuje zachovat funkčnost stávajících komínových těles a ponechat volný přístup k revizi komínových těles z oblasti schodů na společné chodbě vedoucí do 4. NP. Stavebník se zavazuje umožnit přístup jakékoli oprávněné osobě pověřené kterýmkoli z Vlastníků na střechu Domu např. za účelem revize komínových těles, umístění a revize televizní antény či z jiného opodstatněného důvodu přes střešní okna Nových jednotek. Stavebník se zavazuje tuto povinnost přenést na jakéhokoli případného dalšího vlastníka Nových jednotek a zavazuje se zajistit, aby tato povinnost byla obsažena v jakékoli další převodní smlouvě k Novým jednotkám.

### III.

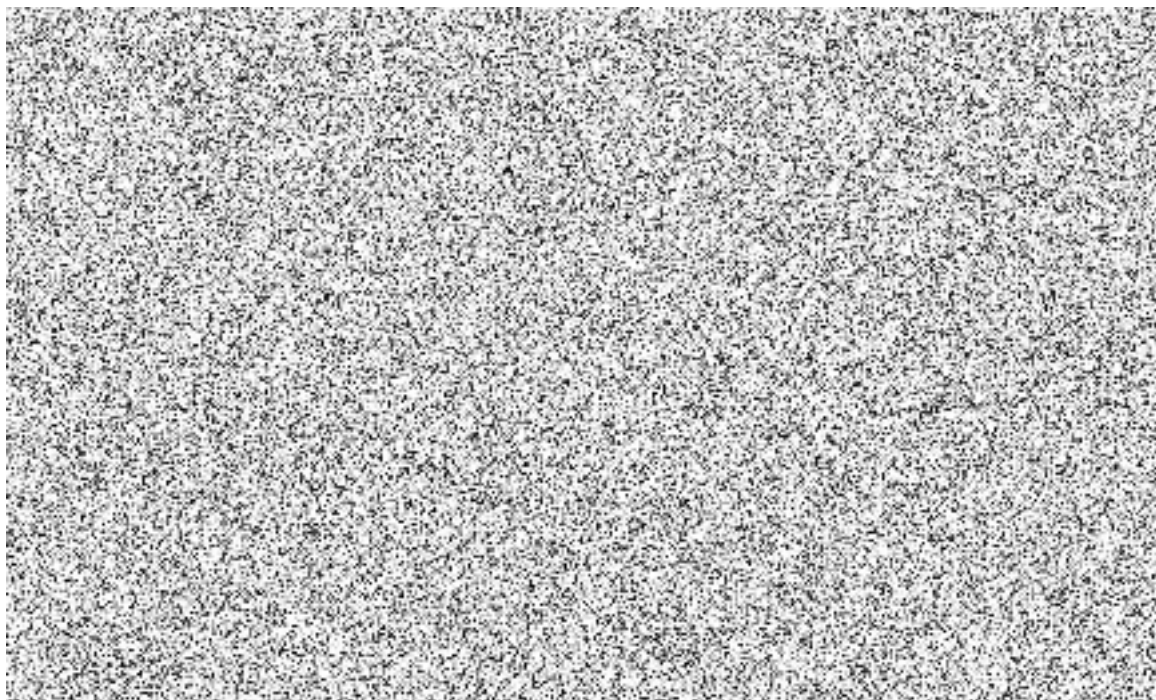
#### **Souhlas osob oprávněných z věcných práv**

1. Vlastníci prohlašují a Stavebníka ujistí, že k tíži stávajících jednotek nejsou zřízena žádná práva třetích osob ani neexistují žádné jiné právní povinnosti nebo skutečnosti, které by bránily uzavření a plnění této smlouvy, s výjimkou následujících věcných práv třetích osob, která jsou ke dni uzavření této smlouvy zapsána v katastru nemovitostí:
  - a) Věcná břemena ve prospěch statutárního města Jihlava, zřízená k tíži všech jednotek v Domě, vyjma jednotky č. 1284/6, která je ve vlastnictví statutárního města Jihlava, jimž odpovídá právo oprávněného mít na Domě bezúplatně a trvale umístěno těleso veřejného osvětlení, včetně práva přístupu k tělesu veřejného osvětlení za účelem jeho údržby, výměny a oprav;



2. V souladu s § 1169 odst. 1 ObčZ se pro změnu prohlášení vlastníka vyžaduje písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. V důsledku plnění této smlouvy přitom dojde ke změně Prohlášení vlastníka vymezením Nových jednotek a změnou (zmenšením) podílů na společných částech Domu a na Pozemku příslušejícím k vlastnictví stávajících jednotek.
3. Vzhledem k tomu, že osoba oprávněná z věcného břemene popsaného v odst. 1 písm. a) tohoto článku smlouvy (statutární město Jihlava) je jedním z Vlastníků a jednou ze stran této smlouvy, vyjadřuje oprávněná osoba svým podpisem svůj souhlas s uzavřením této smlouvy a jejím plněním, byť se jejich práv změna Prohlášení vlastníka nedotkne. Statutární město Jihlava jako oprávněný z věcného břemene dle odst. 1 písm. a) tohoto článku vydává uvedený souhlas s tím, že práva a závazky vyplývající ze sjednaného věcného břemene, které spočívá v povinnosti trpět a zachovat bezúplatně a trvalé umístění stávajícího tělesa veřejného osvětlení na domě č.p. 1284 v souladu s platnými a doporučujícími předpisy a umožnit oprávněnému kdykoliv přístup k tomuto osvětlení za účelem kontroly, údržby a oprav tohoto osvětlení přecházejí na nově vzniklé bytové jednotky č. 1284/8, 1284/9. Stavebník se zavazuje postupovat při provádění stavebních úprav tak, aby práva statutárního města Jihlava ze shora

specifikovaného věcného břemene nebyla dotčena a dojde-li k poškození tělesa veřejného osvětlení, zavazuje se jej bez zbytečného odkladu uvést do původního stavu.



6. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že podání návrhu na vklad Nových jednotek do katastru nemovitostí není možné před tím, než budou obstarána vyjádření zástavních věřitelů dle předchozích odstavců této smlouvy a pro případ, kdy některá ze smluvních stran nesplní své závazky uvedené výše nebo jinak zmaří vydání potřebných vyjádření zástavních věřitelů, je taková strana povinna nahradit škodu, která tím ostatním stranám nebo některé z nich vznikne.
7. Smluvní strany výslovně vylučují použití § 1888 odst. 2 ObčZ, tedy vylučují přechod dluhů zajištěných zástavními právy spolu s převodem podílů dle ujednání této smlouvy.

#### IV.

##### Vymezení Nových jednotek

1. **Výstavbu Nových jednotek provede Stavebník, který se stane jejich výlučným vlastníkem.** Výstavba Nových jednotek bude provedena ve 4. nadzemním podlaží Domu, a to v prostorách označených v Prohlášení vlastníka jako půda (A11) o podlahové ploše 157,3 m<sup>2</sup>. Výstavba Nových jednotek v současném 4. nadzemním podlaží bude provedena půdní vestavbou. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že pro výstavbu Nových jednotek je určeno celé stávající 4. nadzemní podlaží Domu, neboť celé podlaží (vyjma prostoru schodiště) je v současné době tvořeno půdou.
2. **Výstavbou nové bytové jednotky č. 1284/8 vznikne v Domě tato bytová jednotka:**  
  
Byt o velikosti **3+kk** umístěný ve 4. nadzemním podlaží Domu s celkovou podlahovou

plochou **81,0 m<sup>2</sup>** (plocha galerie je do podlahové plochy jednotky započítána v souladu s § 3 odst. 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)

Jednotka se skládá z těchto místností:

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| • Pokoj                             | 15,8 m <sup>2</sup> |
| • Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 35,7 m <sup>2</sup> |
| • Chodba                            | 4,8 m <sup>2</sup>  |
| • Koupelna                          | 4,9 m <sup>2</sup>  |
| • WC                                | 1,8 m <sup>2</sup>  |
| • Galerie                           | 18,0 m <sup>2</sup> |

Vybavení náležející k jednotce: kotel, WC mísa, vana, umyvadlo

K vlastnictví jednotky dále patří:

- Nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- Podlahová konstrukce galerie;
- Nenosné svislé konstrukce (příčky);
- Vstupní dveře včetně zárubní, vnitřní dveře a okna příslušející k bytové jednotce;
- Schodiště uvnitř jednotky;
- Veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně zařizovacích předmětů;
- Vnitřní el. rozvody včetně zakončení (světla, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe před elektroměrem pro jednotku.

Bytová jednotka jako předmět vlastnictví je ohraničena:

- Vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (je-li relevantní) včetně zárubně a vnitřním lícem obvodových zdí bytové jednotky a jejího příslušenství;
- Hlavními uzavíracími ventily instalovaných přívodů do jednotky.

K vlastnictví jednotky č. 1284/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **744/ 5307** na společných částech Domu.

### 3. **Výstavbou nové bytové jednotky č. 1284/9 vznikne v Domě tato bytová jednotka:**

Byt o velikosti **3+kk** umístěný ve 4. nadzemním podlaží Domu s celkovou podlahovou plochou **84,9 m<sup>2</sup>** (plocha galerie je do podlahové plochy jednotky započítána v souladu s § 3 odst. 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb)

Jednotka se skládá z těchto místností:

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| • Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 38,1 m <sup>2</sup> |
| • Pokoj                             | 14,4 m <sup>2</sup> |
| • Chodba                            | 1,4 m <sup>2</sup>  |
| • Koupelna                          | 6,0 m <sup>2</sup>  |
| • WC                                | 1,7 m <sup>2</sup>  |

- Galerie 23,3 m<sup>2</sup>

Vybavení náležející k jednotce: kotel, WC mísa, vana, umyvadlo

K vlastnictví jednotky dále patří:

- Nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- Podlahová konstrukce galerie;
- Nenosné svislé konstrukce (příčky);
- Vstupní dveře včetně zárubní, vnitřní dveře a okna příslušející k bytové jednotce;
- Schodiště uvnitř jednotky;
- Veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně zařizovacích předmětů;
- Vnitřní el. rozvody včetně zakončení (světla, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe před elektroměrem pro jednotku.

Bytová jednotka jako předmět vlastnictví je ohraničena:

- Vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (je-li relevantní) včetně zárubně a vnitřním lícem obvodových zdí bytové jednotky a jejího příslušenství;
- Hlavními uzavíracími ventily instalovaných přívodů do jednotky.

K vlastnictví jednotky č. 1284/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti **758/5307** na společných částech Domu.

- Schémata – půdorysy všech podlaží, aktuálně určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek, jsou nedílnou součástí této smlouvy jako **příloha č. 1**, přičemž ke změně dochází pouze u stávajícího 4. nadzemního podlaží (Nové jednotky namísto stávající půdy).
- Stav stávajících jednotek (jak jsou specifikovány v čl. I odst. 1 této smlouvy) zůstává nezměněn; u stávajících jednotek se však výstavbou mění velikost k nim náležejících podílů na společných částech Domu a na Pozemku, jak je uvedeno dále v této smlouvě.
- Smluvní strany sjednávají, že dojde-li při výstavbě Nových jednotek k odchylkám od určení Nových jednotek popsaného v této smlouvě, zejména bude-li podlahová plocha Nových jednotek po dokončení výstavby odlišná od podlahové plochy uvedené v této smlouvě, nebude mít tato skutečnost vliv na ujednání této smlouvy, zejména na určení spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a na Pozemku sjednané touto smlouvou. Smluvní strany konstatují, že ujednání předchozí věty je učiněno s ohledem na skutečnost, že pro výstavbu Nových jednotek je určen celý prostor stávající půdy a že dle dohody stran nedojde ke změně velikosti prostoru obestavěného konstrukcí střechy a obvodových stěn Domu, tudíž je prostor pro výstavbu Nových jednotek jasně definován, naopak prostor pro případné odchylky od určení Nových jednotek dle této smlouvy je nepatrný a jakékoli případné odchylky, ke kterým při výstavbě Nových jednotek dojde, jsou tak stranami souhlasně pokládány za nepatrné a nevýznamné. Smluvní strany sjednávají, že rozložení a podlahové plochy jednotlivých



místností v Nových jednotkách může v průběhu vytváření Stavební dokumentace doznat změn, mj. v návaznosti na stanoviska NPÚ, nicméně vzhledem k tomu, že rozložení místností a podlahové plochy uvnitř bytů nejsou rozhodné pro určení práv a povinností vlastníka jednotky ani pro velikost spoluvlastnických podílů, nebudou mít žádné takové případné změny vliv na platnost této smlouvy ani na vymezení Nových jednotek.

## V.

### Společné části Domu

1. Společnými částmi Domu společně všem vlastníkům jednotek po výstavbě Nových jednotek budou:
  - a) základy včetně izolací,
  - b) svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce,
  - c) schodiště a chodby včetně dveří zajišťujících přímý přístup do společných částí a oken zajišťujících osvětlení a větrání společných částí;
  - d) střešní plášť včetně příslušných klempířských výrobků – svody, parapety;
  - e) vstupní prostory (vehody);
  - f) rozvody pitné vody včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhláškou ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody (zvonky, STA apod.), přípojka a rozvody zemního plynu;
  - g) komínová tělesa včetně příslušných součástí;
  - h) zpevněná betonová plocha za domem;
  - i) cihelná ohradní zeď tvořící oplocení dvora;
  - j) technická zařízení a vybavení nainstalovaná ve společných částech budovy;
  - k) prostory a místnosti nacházející se ve společných částech budovy, které jsou v příloze č. 1 (schémata půdorysů jednotlivých podlaží budovy) uvedeny takto:

<u>1. NP</u>	A01	vstupní chodba	27,30 m <sup>2</sup>
	A02	chodba	4,60 m <sup>2</sup>
	A03	schodiště	3,05 m <sup>2</sup>
	A04	sklad I	8,75 m <sup>2</sup>
	A05	sklad II	3,10 m <sup>2</sup>
	A06	sklad III	1,75 m <sup>2</sup>
<u>2. NP</u>	A07	chodba	12,35 m <sup>2</sup>
	A08	schodiště	3,85 m <sup>2</sup>
<u>3. NP</u>	A09	chodba	5,85 m <sup>2</sup>
	A10	schodiště	6,10 m <sup>2</sup>
<u>4. NP</u>	A11	chodba	4,95 m <sup>2</sup>

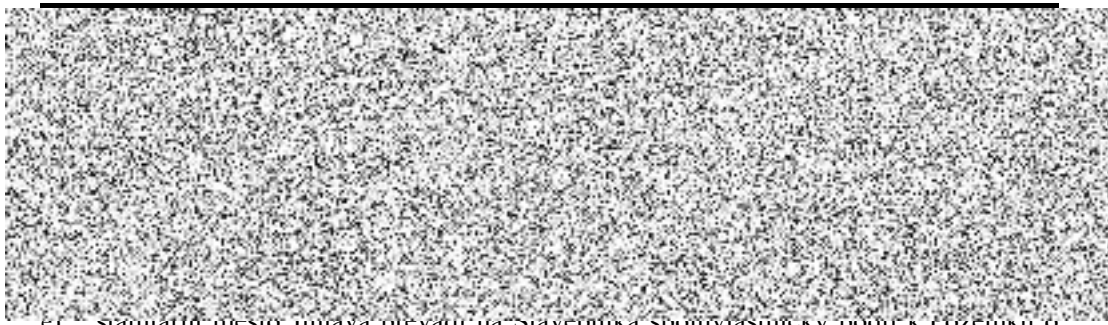
Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. V Domě se nenachází žádné společné části (prostory ve společných částech budovy), které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek.
3. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v Domě. Smluvní strany sjednávají, že po výstavbě Nových bytových jednotek budou jednotlivé spoluvlastnické podíly ke společným částem Domu přináležející k jednotlivým jednotkám v Domě následující:
  - a) bytová jednotka č. 1284/1 - spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **464/5464**;
  - b) bytová jednotka č. 1284/2 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **430/5464**;
  - c) bytová jednotka č. 1284/3 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **267/5464**;
  - d) bytová jednotka č. 1284/4 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **1097/5464**;
  - e) bytová jednotka č. 1284/5 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **389/5464**;
  - f) bytová jednotka č. 1284/6 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **452/5464**;
  - g) bytová jednotka č. 1284/7 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **706/5464**;
  - h) bytová jednotka č. 1284/8 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **810/5464**;
  - i) bytová jednotka č. 1284/9 – spoluvlastnický podíl na společných částech Domu **849/5464**.

## VI.

### Převod spoluvlastnických podílů na Pozemku

1. Za tím účelem, aby velikost nově určených spoluvlastnických podílů na společných částech Domu odpovídala spoluvlastnickým podílům na Pozemku, tímto Vlastníci stávajících jednotek převádí touto smlouvou na Stavebníka následující ideální spoluvlastnické podíly k Pozemku (tedy k pozemku p.č. 2731, k.ú. Jihlava):



ef) statutární město Jihlava převádí na Stavebníka spoluvlastnický podíl k Pozemku o velikosti 749.868/20.790.520.

Stavebník vlastnické právo k podílům na Pozemku převáděné od jednotlivých Vlastníků přijímá.

2. Vzhledem k tomu, že stávající jednotky č. 1284/5 a 1284/7, jakož i k nim přináležející spoluvlastnické podíly na společných částech Domu a na Pozemku, jsou ve vlastnictví Stavebníka, nebudou na Stavebníka převáděny podíly na Pozemku náležející k těmto jednotkám. Poměrné části spoluvlastnických podílů na Pozemku, které ke dni uzavření této smlouvy přináležejí k uvedeným stávajícím jednotkám ve vlastnictví Stavebníka (v případě jednotky č. 1284/5 jde o podíl o velikosti 645.351/20.790.520; v případě jednotky č. 1284/7 jde o podíl o velikosti 1.171.254/20.790.520), se se

vznikem Nových jednotek automaticky stanou spoluvlastnickými podíly na Pozemku spojenými s vlastnictvím Nových jednotek.

3. Stavebník a statutární město Jihlava se dohodly, že Stavebník zaplatí statutárnímu městu Jihlava za převod příslušného spoluvlastnického podílu na Pozemku a uzavření této smlouvy částku 90.609 Kč, slovy: devadesát tisíc šest set devět korun českých, a to do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi účastníky bankovním převodem na účet statutárního města Jihlavy u České spořitelny, a.s. **č. ... v.s.** ... Uhrazením se rozumí připsání uvedené částky na účet statutárního města Jihlavy. V případě, že Stavebník nezaplatí výše uvedenou částku statutárnímu městu Jihlava, celá tato smlouva zaniká marným uplynutím sjednaného termínu, pokud nebude, před uplynutím tohoto termínu, písemně dohodnuto jinak. Ve vztahu k převodům spoluvlastnických podílů na Pozemku od ostatních Vlastníků je dohodnuto, že protiplnění za tyto převody nebude Stavebníkem poskytnuto ve formě peněžité úplaty. Stavebník a Vlastníci se dohodli, že odpovídajícím a adekvátním protiplněním za převody spoluvlastnických podílů na Pozemku, jakož i za snížení velikosti podílů na společných částech Domu přínáležejících k jednotkám jednotlivých Vlastníků, bude realizace oprav společných částí Domu na náklady Stavebníka, jak je dohodnuto dále v této smlouvě, čímž dojde ke zlepšení stavu Domu a zvýšení hodnoty Domu a v důsledku toho i ke zvýšení hodnoty nemovitostí vlastněných jednotlivými Vlastníky.
4. Spoluvlastnické podíly k Pozemku, spojené s vlastnictvím jednotlivých jednotek v Domě, budou po převodech dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy a při zohlednění odst. 2 tohoto článku smlouvy následující:
  - a) bytová jednotka č. 1284/1 - spoluvlastnický podíl na Pozemku **464/5464**;
  - b) bytová jednotka č. 1284/2 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **430/5464**;
  - c) bytová jednotka č. 1284/3 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **267/5464**;
  - d) bytová jednotka č. 1284/4 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **1097/5464**;
  - e) bytová jednotka č. 1284/5 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **389/5464**;
  - f) bytová jednotka č. 1284/6 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **452/5464**;
  - g) bytová jednotka č. 1284/7 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **706/5464**;
  - h) bytová jednotka č. 1284/8 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **810/5464**;
  - i) bytová jednotka č. 1284/9 – spoluvlastnický podíl na Pozemku **849/5464**.
5. Změna spoluvlastnických podílů k Pozemku bude provedena vkladem vlastnického práva k Pozemku v souladu s touto smlouvou do katastru nemovitostí.

## VII.

### Výstavba a vznik Nových jednotek, náklady

1. Stavebník se zavazuje provádět výstavbu Nových jednotek v souladu se Stavebním povolením a je oprávněn započít s výstavbou Nových jednotek až poté, co bude Stavební povolení pravomocně vydáno. Kopii pravomocného Stavebního povolení se Stavebník zavazuje bezodkladně předat výboru Společenství.

2. Stavebník se tímto zavazuje nést veškeré náklady spojené s výstavbou Nových jednotek a s případnými úpravami společných prostor Domu, jejichž provedení bude potřebné v souvislosti s výstavbou Nových jednotek a nebude tyto náklady od Vlastníků požadovat.
3. Návrh na vklad Nových jednotek do katastru nemovitostí bude dle dohody smluvních stran podán příslušnému katastrálnímu úřadu Stavebníkem poté, co bude vydáno pravomocné Stavební povolení, za předpokladu, že budou splněny ostatní předpoklady umožňující zápis Nových jednotek do katastru nemovitostí jako jednotek rozestavěných. Smluvní strany se dohodly, že vyzve-li katastrální úřad kteroukoli z nich k doplnění návrhu na vklad vlastnického práva k Novým jednotkám či k nim příslušejícím podílům ve prospěch Stavebníka, vyvinou smluvní strany veškeré úsilí a poskytnou si navzájem potřebnou součinnost k tomu, aby vlastnická práva dle této smlouvy byla do katastru nemovitostí zapsána co nejdříve. Náklady spojené se zápisem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí v plném rozsahu Stavebník. Stavebník bere na vědomí, že pokud bude nezbytné uzavřít z důvodu změny výměr Nových jednotek a změny spoluvlastnických podílů Vlastníků na společných částech Domu a Pozemku dodatek k této Smlouvě, podléhá uzavření tohoto dodatku schválení Zastupitelstvem města Jihlavy. Související náklady hradí Stavebník.
4. Pokud z důvodu výstavby Nových jednotek dojde jakýmkoliv způsobem k poškození dalších bytových jednotek nebo společných částí Domu zavazuje se Stavebník mimo neprodleného zajištění opravy na své náklady i k úhradě příp. škody na majetku dotčených Vlastníků.
5. Stavebník se zavazuje při výstavbě Nových jednotek zajistit dodržování platných norem a právních předpisů, zejména předpisů o BOZP, o PO a předpisů o ochraně životního prostředí. Stavebník se zavazuje zajistit u příslušných stavebních firem provádějících předmětné stavební úpravy, aby jejich pracovníci prováděli veškeré práce šetrně, nepoškozovali vstupy do Domu a dalších společných částí Domu včetně přílehlého pozemku a příslušenství, udržovali na staveništi pořádek, včetně zákazu kouření, nerušili okolí nadměrným hlukem zejména v době pracovního klidu a volna a aby nerušili noční klid, dále aby firmy zajistily pro své pracovníky WC a skladovací prostory tak, aby byly co možná nejméně omezovány prostory okolí Domu. Na staveništi budou zřízena podružná měřidla a Stavebník je povinen uhradit spotřebované energie a vodné.

## **VIII.**

### **Investice Stavebníka do společných částí Domu**

1. S odkazem na ujednání čl. VI odst. 3 této smlouvy se smluvní strany dohodly, že v rámci nepeněžního vypořádání mezi Stavebníkem a ostatními Vlastníky se Stavebník zavazuje provést na své náklady a na své nebezpečí úpravy a rekonstrukce společných částí Domu, spočívající v opravě a zateplení střechy a opravě fasády, a to v následujícím rozsahu:
  - oprava uliční i dvorní fasády – oprava poškozené omítky + nátěr ve stávajícím odstínu nebo v jiném vhodném odstínu dle požadavků NPÚ,
  - nová skladba konstrukce střechy nad nosnou konstrukcí krovu – střešní krytina dle požadavků NPÚ, střešní laťová konstrukce, hydroizolace (svařovaná folie), parotěsná izolace, zateplení; doplnění ev. nové klempířské prvky – oplechování parapetů, žlaby a dešťové svody, oprava a nové zdivo hlav komínů nad úrovní půdy.

2. Stavebník se dále zavazuje provést na své náklady opravy společných částí Domu, které budou dotčeny výstavbou Nových jednotek, a to bezodkladně po dokončení Nových jednotek, resp. ihned poté, co bude možné předmětné opravy provést bez nebezpečí, že by byly dalšími pracemi na výstavbě Nových jednotek společné části Domu opětovně poškozeny.
3. O postupu prací na rekonstrukci a opravách společných částí Domu dle tohoto článku, jakož i o nákladech na předmětné práce vynaložené, se Stavebník zavazuje průběžně informovat výbor Společenství a předkládat na požádání výboru Společenství.

## **IX.**

### **Správa společných částí Domu a Pozemku**

1. Správa společných částí Domu a Pozemku je vykonávána Společenstvím.
2. Spolu s nabytím vlastnického práva k Novým jednotkám se Stavebník stává členem Společenství, avšak vzhledem k tomu, že Stavebník je již ke dni uzavření této smlouvy vlastníkem jednotek v Domě, byl Stavebník členem Společenství již před podpisem této smlouvy.
3. Veškerá práva a povinnosti spojené s členstvím ve Společenství, včetně způsobu financování nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí Domu i Pozemku, jsou stanoveny stanovami Společenství, jimiž jsou všechny smluvní strany již při uzavření této smlouvy vázány. Pravidla týkající se hospodaření při správě Domu a Pozemku jsou obsažena rovněž v Prohlášení vlastníka, jímž jsou všechny smluvní strany již při uzavření této smlouvy rovněž vázány.
4. Stavebník si je vědom toho, že spolu s vlastnictvím Nových jednotek a k nim náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech Domu na něj přechází závazky z věcného břemene zřízeného ve prospěch statutárního města Jihlava, jemuž odpovídá právo oprávněného mít na Domě trvale a bezúplatně umístěno těleso veřejného osvětlení a právo přístupu za účelem jeho oprav, výměny a údržby, s čímž Stavebník souhlasí a zavazuje se omezení vyplývající z věcného břemene trpět. Na Stavebníka spolu s nabytím vlastnického práva k Novým jednotkám a k nim příslušejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech Domu a na Pozemku nepřecházejí žádná jiná věcná práva a závazky.
5. S vlastnictvím Nových jednotek a k nim příslušejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech Domu a na Pozemku na Stavebníka přejdou rovněž práva a závazky založené smlouvami uzavřenými mezi Společenstvím a dodavateli energií, médií a jiných služeb do Domu.
6. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník začne hradit příspěvky spojené s členstvím ve Společenství a zálohy na náklady spojené se správou a údržbou Domu a Pozemku ve vztahu k Novým jednotkám ode dne podání návrhu na vklad Nových jednotek do katastru nemovitostí. O vydání kolaudačního souhlasu je Stavebník povinen bezodkladně informovat výbor Společenství a kopii kolaudačního souhlasu mu bezodkladně předložit.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána v 9 stejnopisech s platností originálu. Každý z Vlastníků odlišný od Stavebníka obdrží po jednom stejnopisu, Stavebník obdrží 2 stejnopisy, 1 stejnopis bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad a 1 ze stejnopisů bude přílohou k žádosti o vydání Stavebního povolení.
2. Pokud má dojít k převodu vlastnictví některé ze stávajících jednotek, zavazuje se příslušný Vlastník o zamýšleném převodu jednotky ostatní smluvní strany předem informovat a zavazuje se spolu s vlastnickým právem k předmětné jednotce převést také práva a povinnosti z této smlouvy.
3. Stavebník se zavazuje zajistit splnění povinností dle § 1220 ObčZ.
4. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv. Věcněprávní účinky této smlouvy nastávají dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění, vkladem do katastru nemovitostí. Účastníci této smlouvy souhlasí s uveřejněním této smlouvy dle zákona o registru smluv a všech budoucích dodatků, a to včetně veškerých osobních údajů ve smlouvě obsažených. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy.
5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely svobodně a vážně a její obsah zcela odpovídá jejich vůli. Smluvní strany dále prohlašují, že Smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

#### **Doložka:**

Záměr o majetkové dispozici dle této smlouvy byl zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, na úřední desce, a to včetně úřední desky elektronické od ... do ... pod č.j. ... Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Jihlavy dne ... usnesením č. ...-ZM na svém ... zasedání.

#### **Vlastníci:**

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_



V Jihlavě dne \_\_\_\_\_

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_



V Jihlavě dne \_\_\_\_\_

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_



---

Ing. arch. Martin Laštovička  
náměstek primátorky

**Stavebník:**

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_



## Příloha č. 1 – Nové schéma půdorysů všech podlaží

**Dům Husova 1284/33, Jihlava**

### Prostory ve společných částech domu společné všem vlastníkům jednotek

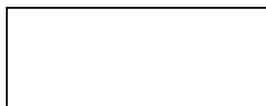
1.NP	A01	vstupní chodba	27,30 m <sup>2</sup>
	A02	chodba	4,60 m <sup>2</sup>
	A03	schodiště	3,05 m <sup>2</sup>
	A04	sklad I	8,75 m <sup>2</sup>
	A05	sklad II	3,10 m <sup>2</sup>
	A06	sklad III	1,75 m <sup>2</sup>
2.NP	A07	chodba	12,35 m <sup>2</sup>
	A08	schodiště	3,85 m <sup>2</sup>
3.NP	A09	chodba	5,85 m <sup>2</sup>
	A10	schodiště	6,10 m <sup>2</sup>
4.NP	A11	chodba	4,95 m <sup>2</sup>

### Legenda:

Společné části

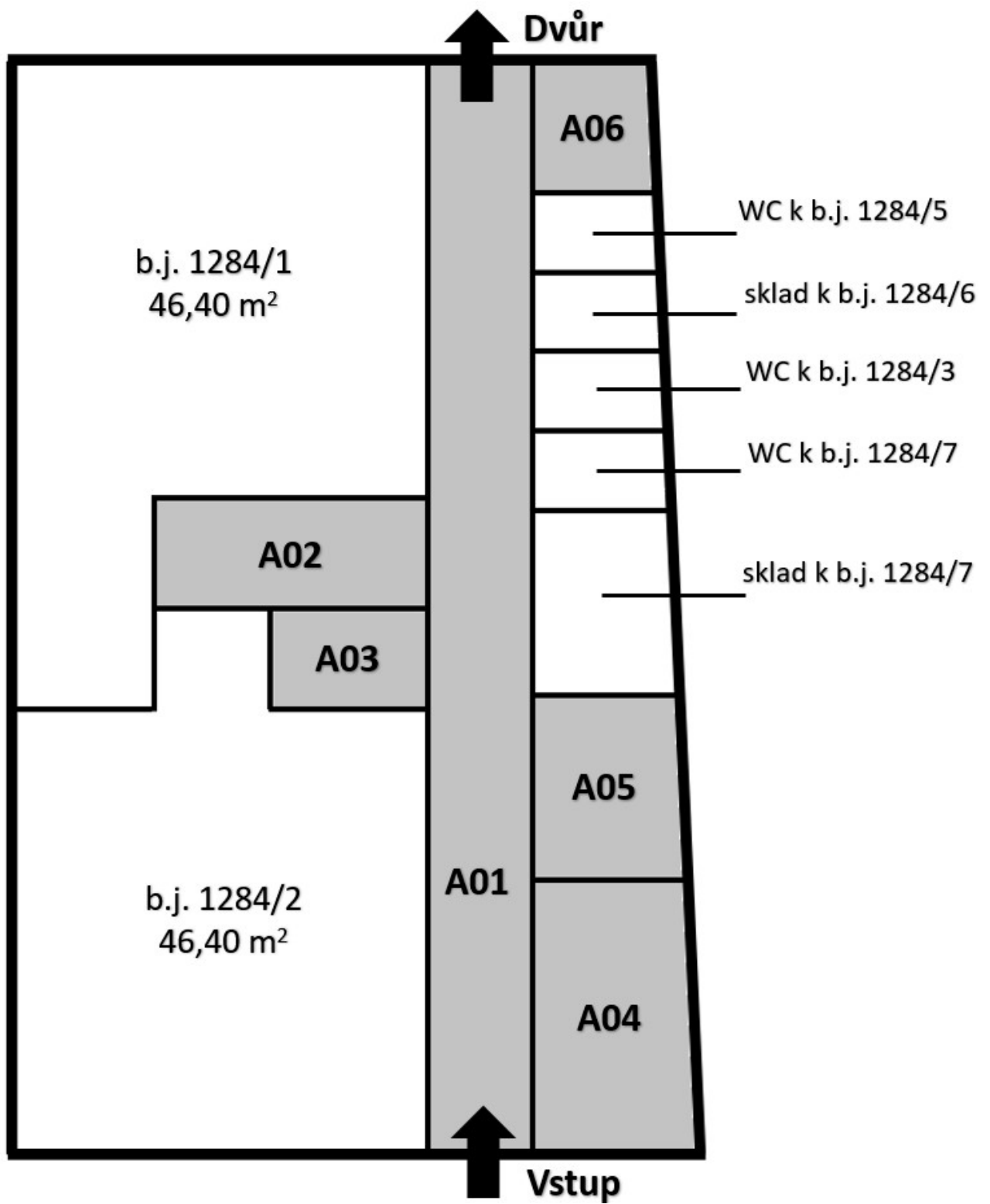


Byty a příslušenství

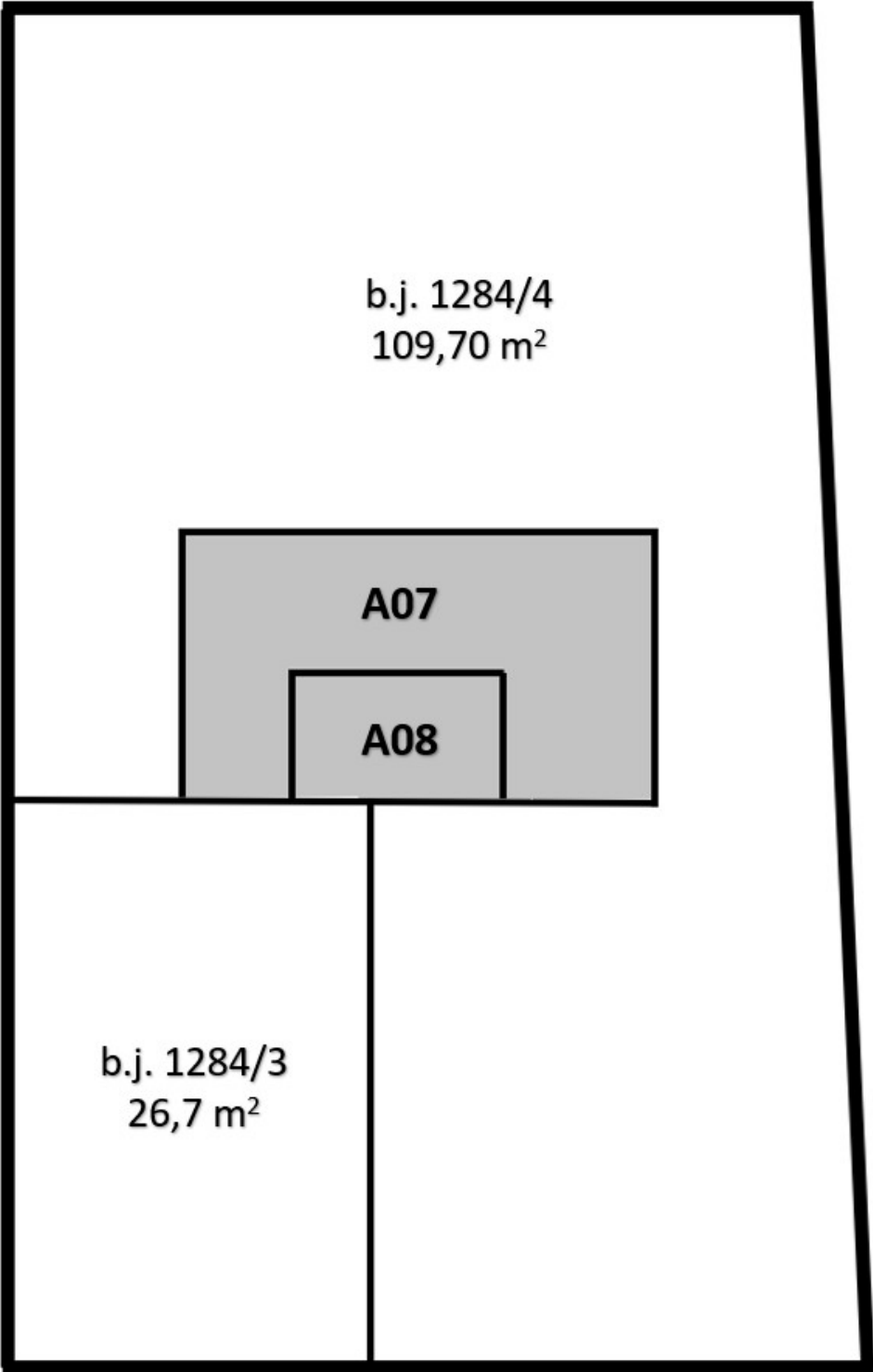




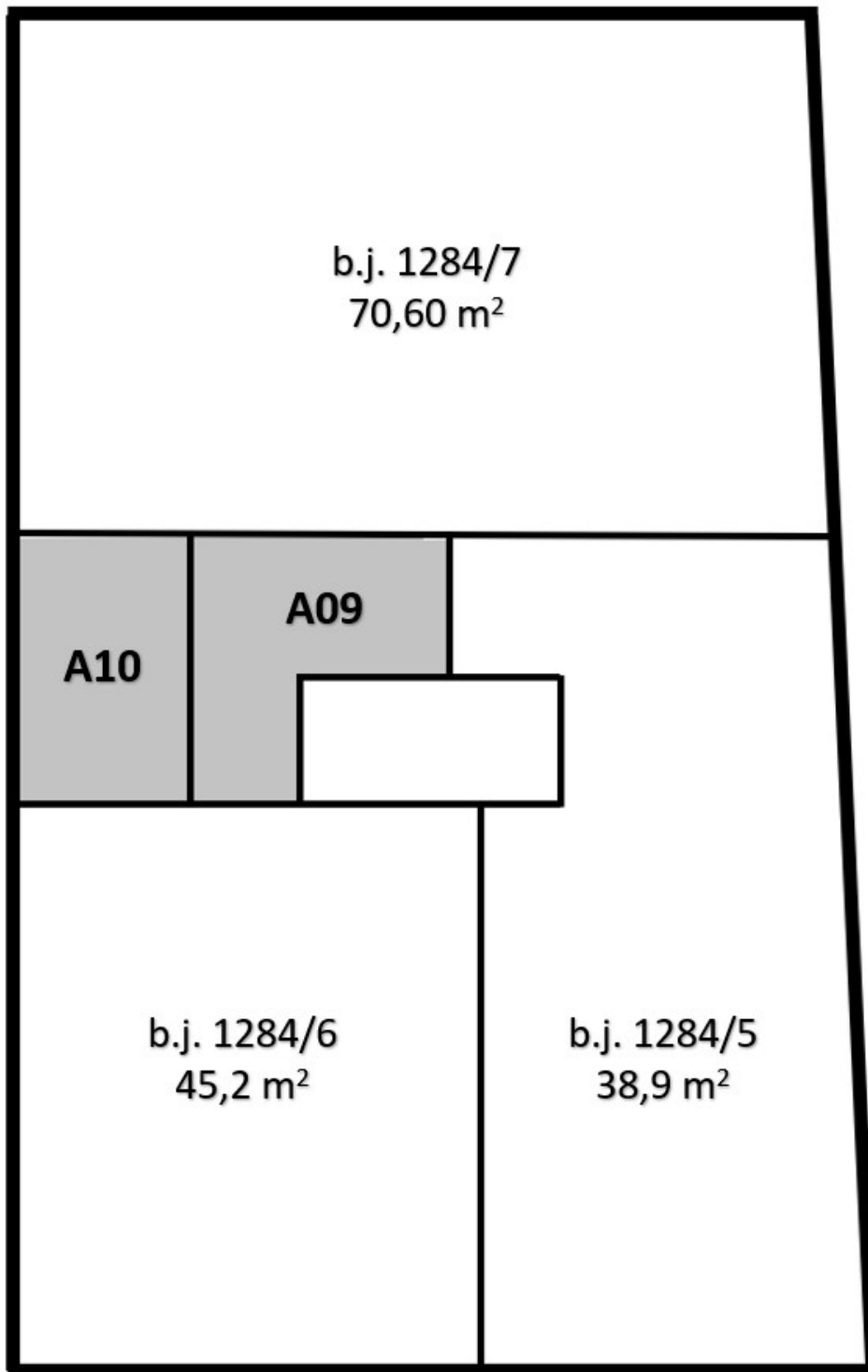
1.NP



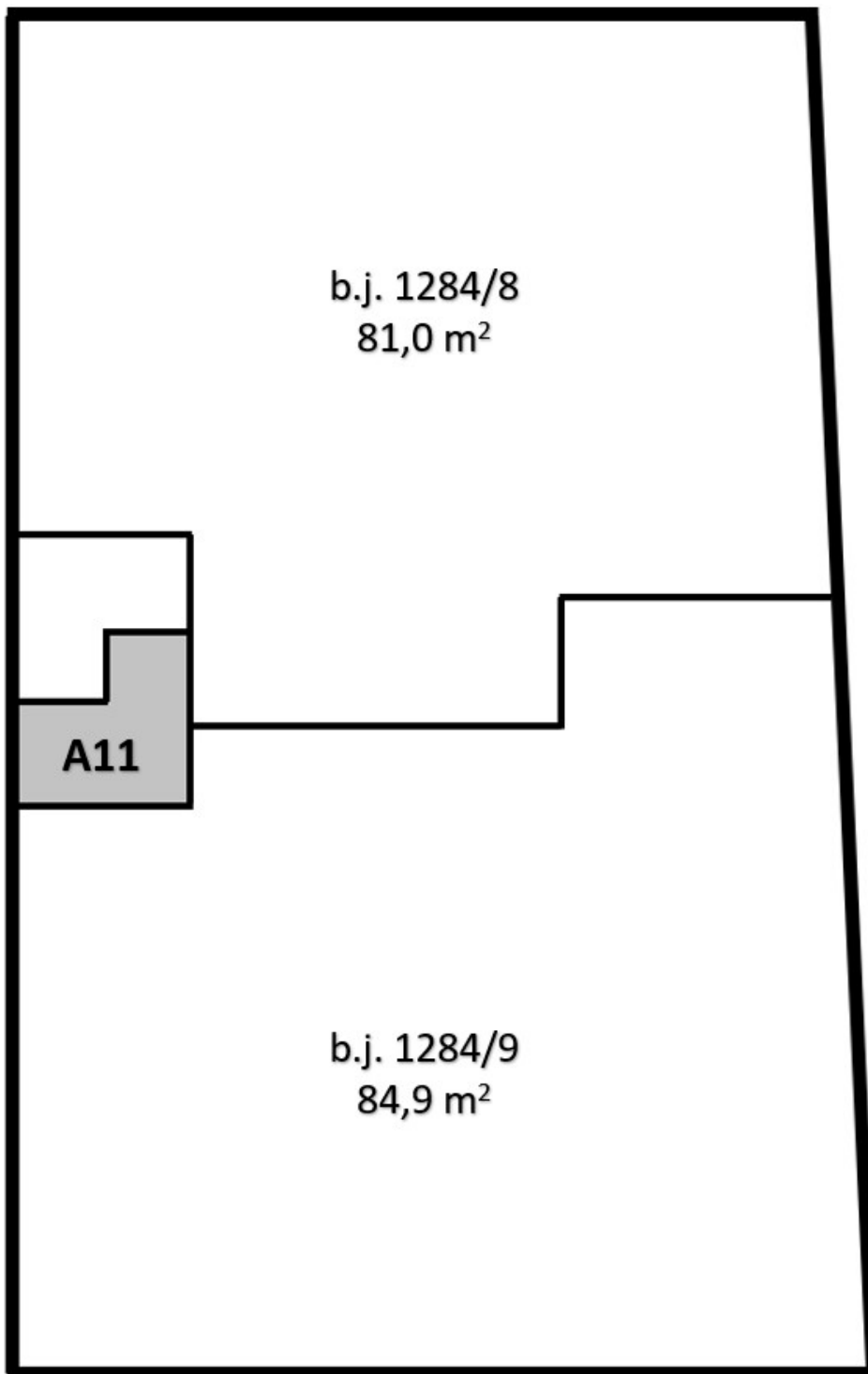
**2.NP**



### 3.NP



4.NP



## Podkroví – galerie

