

Upozornění: Jedná se pouze o možnou podobu smlouvy o výstavbě a slouží pouze k informativním účelům. Každý právní případ je jedinečný, nedoporučujeme využívat tuto smlouvu bez revize zkušenými právníky. Informace zde obsažené mohou být vzhledem k aktuálnímu vývoji již neaktuální. Neneseme odpovědnost za škody způsobené použitím nebo důvěrou v informace obsažené v tomto textu.

Smlouva o výstavbě

uzavřená dle ust. § 1170 - 1174 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

Smluvní strany:

Bytové družstvo ...

IČ ...

se sídlem ..., Praha ..., PSČ ...

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ... zastoupené ... předsedou představenstva

(dále jen „**Vlastník**“)

Pozn.: V případě společenství vlastníků jednotek (SVJ) je to obdobné; jako smluvní strana na straně „Vlastníka“ jsou uvedeni všichni spoluvlastníci bytového domu zapsaní v katastru nemovitostí.

a

Developer ...

IČ ...

se sídlem ..., Praha ..., PSČ ...

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ... zastoupena jednatelem ...

(dále jen „**Stavebník**“)

uzavírají níže uvedeného dne tuto

Smlouvu o výstavbě [půdních bytů](#) formou [půdní vestavby](#)

1 Předmět Smlouvy

Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností stavebníka a vlastníků při výstavbě nových bytových jednotek formou půdní vestavby a při realizaci [rekonstrukce bytového domu](#), oprav, úprav a zhodnocení společných částí nemovitosti – pozemku p.č. ... zastavěná plocha a nádvoří o výměře ... m², jehož součástí je bytový dům čp. ... a souvisejícího pozemku p.č. ..., zapsaných u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastru nemovitostí pro k.ú. ..., obec Praha, část obce ... na LV ...

2 Vymezení dosavadních bytových jednotek v domě

1) Vlastník je na základě [Prohlášení vlastníka](#) ze dne ..., které bylo vloženo do katastru nemovitostí dne ... pod č.j. ... (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“), vlastníkem následujících jednotek:

- a) bytové jednotky (č.p./č. jednotky): ...
- b) nebytové jednotky (č.p./č. jednotky): ...

v domě čp. ... (dále jen „**Dům**“), umístěném na pozemku p.č. ... (dále také jen „**Pozemek**“) v katastrálním území ..., obec Praha. Pozemek, jehož součástí je dům, je dále v této smlouvě označován souhrnně jako „**Nemovitá věc**“.

- 2) Dosavadní jednotky, které se nacházejí v Domě ke dni podpisu této Smlouvy, jsou dále označeny pouze jako „**Dosavadní jednotky**“.

3 Určení společných částí domu a stanovení výše spoluvlastnických podílů

Ke každé bytové či nebytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech Domu a spoluvlastnický podíl na Pozemku p.č. ... v katastrálním území ..., obec Praha, a to v následující výši stanovené Prohlášením vlastníka:

- a) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- b) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- c) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- d) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- e) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- f) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
- g) ...

4 Vymezení nově vzniklých bytových jednotek v domě

- 1) Nově vybudované bytové jednotky č. ..., ..., ... budou vymezeny následovně:

a) Bytová jednotka č. ...:

- i. bytová jednotka bude umístěna v ... nadzemním podlaží Domu
- ii. celková podlahová plocha jednotky bude ... m² a bytová jednotka bude sestávat z:
- iii. chodba ... m²
- iv. pokoj ... m²
- v. obývací pokoj ... m²
- vi. koupelna ... m²
- vii. vlastníkem bytové jednotky č. ... bude stavebník.

b) Bytová jednotka č. ...:

...

- 2) Součástí každé shora vymezené jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpadů apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí bytových jednotek jsou dále:

- a) nášlapné vrstvy podlah a stropní vstrojení prostor v místnostech,
- b) vnitřní povrchy obvodových konstrukcí, vnitřních příček a stropů,
- c) vnitřní nenosné příčky,
- d) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken příslušejících k jednotce,
- e) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, vypínače, zásuvky) od elektroměru pro danou jednotku.

- 3) Jednotka je ohraničena vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou jejích obvodových zdí a oken v jejích obvodových zdech.

5 Stanovení nové výše spoluvlastnických podílů

- 1) Spoluvlastnické podíly na společných částech Nemovité věci náležející k jednotlivým jednotkám po skončení výstavby jsou vymezeny podle vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek v domě po dokončení výstavby nových jednotek.
- 2) Společnými částmi Nemovité věci jsou dále její stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, což platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (§ 1160 odst. 2 OZ).
- 3) Stanovení nových spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci je následující:
 - a) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - b) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - c) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - d) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - e) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - f) spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku u jednotky ... činí ...
 - g) ...

Pozn.: Zde jsou uvedeny spoluvlastnické podíly k nemovité věci i pro nově vzniklé [podkrovní byty](#).

6 Převod podílu na nemovité věci stavebníkovi

- 1) Ve smyslu ustanovení § 1159 Občanského zákoníku se smluvní strany dohodly na převodu spoluvlastnických podílů ke společným částem Nemovité věci.
- 2) Vlastník bezúplatně převádí touto smlouvou na Stavebníka ze svého vlastnického podílu na Nemovité věci podíl ve výši .../...
- 3) Stavebník tímto spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci, jak jsou uvedeny výše, v rozsahu .../... od Vlastníka přijímá.
- 4) Vlastník Budovy tímto prohlašuje, že na Stávajících jednotkách, Budově a Pozemku neváznou žádné právní povinnosti, zástavní práva, věcná břemena či jiné právní vady, které by bránily uzavření této Smlouvy.

Pozn.: U bytových družstev je běžné zástavní právo ve prospěch banky z titulu privatizačního úvěru. Je nutné z pozice vlastníka zajistit, aby banka se vzdala práv na tomto převáděném podílu.

7 Povinnosti stavebníka

- 1) Stavebník se zavazuje vybudovat v Domě [nové byty](#) (bytové jednotky) označené čísly... a to formou půdní vestavby do stávajících společných prostor domu umístěných v ... nadzemním podlaží v prostorech označených na nákrese podlaží, který tvoří přílohu č. 1. Prohlášení vlastníka. Podrobný popis nových bytových jednotek je uveden v čl. 4. odst. 1, 2 a 3 této smlouvy.
- 2) Bytové jednotky č. ..., ..., ... vybuduje stavebník výhradně na vlastní náklady a nebezpečí, a to v termínech a za podmínek stanovených touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a technickými normami.

- 3) Veškerou dokumentaci nezbytnou k vydání stavebního povolení a jeho projednání nechává stavebník zpracovat na svůj náklad, svým jménem a ke své tíži. Stavebník dále zabezpečí na svůj náklad, svým jménem a ke své tíži inženýring, jakož i další studie a projekty potřebné k provedení výstavby.
- 4) Stavebník je taktéž na svůj náklad a nebezpečí povinen zajistit dostatečné množství parkovacích ploch pro budoucí uživatele Jednotek, pokud budou správním řízením vyžadovány, zajistit statické, hygienické či jiné posudky.
- 5) Stavebník se zavazuje jako protiplnění za poskytnutí práva k výstavbě provést bezúplatně opravy, úpravy a zhodnocení společných částí Nemovité věci, a to:
 - a) repase vchodových dveří,
 - b) oprava schodišťového zábradlí a madel,
 - c) oprava povrchů stěny a podlah, malby a nátěry společných schodišťových prostor,
 - d) nový osobní výtah umístěný uprostřed schodišťového prostoru, počet výstupních stanic ..., výrobce a typ výtahu ...,
 - e) nová okna ...,
 - f) oprava uliční fasády ...,
 - g) oprava dvorní fasády ...,
 - h) ...,

vše v rozsahu a cenách podle položkového rozpočtu, který je přílohou této smlouvy.

- 6) Veškeré opravy a zhodnocení domu budou provedeny bezúplatně.
- 7) Stavebník je povinen před zahájením stavební činnosti předložit vlastníkově harmonogram všech činností, které způsobí nebo mohou způsobit dočasnou výluky na domovních sítích.
- 8) Stavebník je povinen protokolárně zajistit předání staveniště před zahájením stavby a předání zhotoveného díla po kolaudaci. Část díla představující protiplnění podle [čl. 7 odst. 5](#)) této smlouvy bude předána po jeho dokončení protokolárním předáním zástupci vlastníka.
- 9) Stavebník je dále povinen zajistit při realizaci díla vedení stavebního deníku v souladu s obecně závaznými právními předpisy a technický dozor.
- 10) Stavebník se zavazuje udržovat na staveništi pořádek.
- 11) Stavebník se zavazuje instalovat staveništní elektroměr a vodoměr pro objektivní zjištění odběru elektřiny a vody po celou dobu realizace výstavby.
- 12) Stavebník je povinen zajistit na vlastní náklady kolaudaci celého díla.
- 13) Stavebník se zavazuje zajistit řádný přístup ke komínovým tělesům v souladu s platnými normami.
- 14) Stavebník zajistí v souladu s touto smlouvou realizaci díla dle této smlouvy na své náklady a na vlastní nebezpečí.
- 15) Stavebník se zavazuje dílo provést v kvalitě a termínech dle této smlouvy. Kvalitou se rozumí souladnost s právními předpisy, hygienickými normami a ČSN.

8 Povinnosti vlastníka

- 1) Vlastník tímto stavebníkovi uděluje právo k výstavbě nových bytových jednotek ..., ..., ... s využitím společných prostor Nemovité věci (dále jen „právo k výstavbě“).

- 2) Vlastník je povinen poskytnout stavebníkovi veškerou nezbytně nutnou součinnost k realizaci díla podle této smlouvy, zejména vynaložit veškerou péči, kterou lze požadovat tak, aby byly stavebníkovy vytvořeny potřebné podmínky k provedení prací. Stavebník je při provádění výstavby povinen dbát o to, aby užívání společných částí domu bylo co nejméně narušeno a nebylo podstatně omezováno poskytování služeb.
- 3) Vlastník se zavazuje odevzdat stavebníkovi staveniště k provedení díla, zbavené práv třetích osob, v souladu s podmínkami projektové dokumentace, nejpozději do 15 dnů ode dne kdy stavebník vlastníka k předání vyzve.
- 4) Vlastník je povinen odevzdat staveniště vyklizené tak, aby stavebník na něm mohl začít s pracemi v souladu s projektem a s podmínkami smlouvy.
- 5) Vlastník je povinen v době realizace díla stavebníkem vystavit stavebníkovi potřebné plné moci - zejména plné moci k zastupování před příslušným stavebním úřadem v řízení o vydání stavebního povolení, k zastupování před orgány památkové péče, k zastupování před úřady pro účely zajištění všech povolení a dalších rozhodnutí a dokumentů potřebných pro realizaci díla, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení doporučeně zaslané písemné výzvy k vystavení příslušné plné moci.
- 6) Vlastník v případě, že bude postupováno podle této smlouvy, souhlasí s vydáním stavebního povolení a v rámci kolaudačního řízení nebude vznášet neopodstatněné připomínky.
- 7) V rámci součinnosti je Vlastník povinen umožnit či sjednat Stavebníkovi přístup do společných částí Domu, a pokud to bude pro prováděné práce nezbytné, také do Dosavadních jednotek.

9 Poskytnutí práva k výstavbě a protiplnění za poskytnutí tohoto práva

- 1) Vlastník stavebníkovi uděluje právo k výstavbě nových bytových jednotek č ..., ..., ... s využitím společných prostor Nemovité věci.
- 2) Stavebník se zavazuje jako protiplnění za poskytnutí práva k výstavbě provést bezúplatně opravy, úpravy a zhodnocení společných částí Nemovité věci, a to v rozsahu a za podmínek uvedených v čl. 7, odst. 5) této smlouvy.

Pozn.: Pokud je součástí i finanční protiplnění, je nutné ho v tomto článku blíže specifikovat včetně termínů plateb.

- 3) Oba účastníci smlouvy shodně prohlašují, že splněním povinností podle této smlouvy budou zcela vypořádána vzájemná práva a povinnosti účastníků a žádná ze smluvních stran nebude mít nárok na jakékoli další peněžité plnění.

10 Termíny

- 1) Stavebník se zavazuje podat žádost o vydání stavebního povolení na realizaci díla podle této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy dojde k podpisu této smlouvy, přičemž dnem podpisu smlouvy se rozumí den, kdy připojí svůj podpis ke smlouvě poslední z jejích účastníků.
- 2) Stavebník se dále zavazuje zahájit výstavbu nejpozději do jednoho měsíce ode dne právní moci stavebního povolení a dokončit celé dílo, které je předmětem této smlouvy včetně poskytnutí protiplnění podle čl. 7. odst. 5) této smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne zahájení výstavby.

- 3) Termín dokončení se posouvá za předpokladu, že nastanou okolnosti ve smyslu §2913 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tedy nepředvídatelných a neodvratitelných okolností, které Stavebník nemohl předpokládat a které mu brání v dokončení výstavby. Stavebník je v tomto případě povinen existenci takových okolností prokázat a bez zbytečného odkladu na něj vlastníka upozornit. V ostatních případech je ke změně termínu dokončení díla potřeba písemného souhlasu obou stran.
- 4) Termíny dokončení jednotlivých oprav, úprav a zhodnocení společných částí domu jsou stanoveny harmonogramem stavby, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy a je podepsán oběma stranami.

11 Způsob zajištění stavebních prací

- 1) Stavebník zajistí stavbu tak, aby nedošlo k ohrožování, nadměrnému nebo zbytečnému obtěžování okolí stavby a ke znečišťování komunikace.
- 2) Stavebník se zavazuje provádět dílo výlučně v následující pracovní době:
 - ve všední dny od 7.00 do 18.00
 - sobota od 9.00 do 18.00
 - neděle pouze tiché interiérové práce od 9.00 do 18.00
- 3) Doprava stavebního materiálu do půdních prostor bude řešena dopravou vnější částí Domu. Výjimečně lze materiál dopravovat vnitřním schodištěm domu, a to jen v nezbytném rozsahu.
- 4) Stavebník se zavazuje zajistit po každém pracovním dnu hrubý úklid společných částí domu.
- 5) Pokud dojde činností Stavebníka nebo jeho subdodavatelů ke znečištění přilehlých komunikací, zavazuje se Stavebník, že je bezodkladně vyčistí na své náklady.
- 6) Zábor veřejného prostranství pro potřeby staveniště je povinen si Stavebník zajistit na svůj náklad zajistit u příslušných úřadů
- 7) Pro potřeby stavby je Stavebník oprávněn při odběru elektřiny, vody a plynu napojit se na stávající přípojky v Domě přes vlastní měřiče. Odebraná média je povinen Stavebník hradit a to na základě údajů ze samostatných měřičů, které si je Stavebník povinen nainstalovat.
- 8) Záruky Stavebníka po dobu odkrytí střechy Domu jsou řešeny pomocí ...
- 9) Stavebník odpovídá za škodu, kterou způsobí na Dosavadních jednotkách či na Domě a třetím osobám. Stavebník se zavazuje při provádění stavebních prací chránit majetek Vlastníka a třetích osob před vznikem škody.
- 10) Stavebník se zavazuje, že případné škody nebo jiné závady, které při výstavbě případně vzniknou, ať již ve společných částech Domu nebo v Dosavadních jednotkách, po dohodě s Vlastníkem nebo jejich nájemníkem, neprodleně na své náklady odstraní nebo nahradí.
- 11) Stavebník prohlašuje, že má sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností a to v rozsahu pojistného plnění min. 40 mil. Kč. Stavebník je povinen po celou dobu stavby toto pojištění udržovat a to v minimálně v takto stanoveném rozsahu. Na požádání je povinen předložit Vlastníkovi pojistnou smlouvu.
- 12) Stavebník poskytuje vlastníkově záruku na stavební práce v trvání 36 měsíců. Tato záruka začíná plynout okamžikem splnění celého předmětu díla, tj. protokolárním předáním jeho poslední části. Tato záruka se nevztahuje na výrobky a zařízení s vyznačeným datem výroby, kde záruční lhůta odpovídá lhůtě vyznačené jako ručení výrobce, doložené záručním listem a začíná plynout dnem převzetí díla.

12 Způsob úhrady nákladů stavebních prací

- 1) Vlastník se na stavebních nákladech podílí pouze tím, že stavebníkovi poskytuje k realizaci díla za podmínek uvedených v této smlouvě společné prostory Domu.
- 2) Vlastník se na realizaci výstavby nových bytových jednotek ani na realizaci oprav, úprav a zhodnocení Domu finančně nepodílí.

13 Sankce

- 1) V případě, že bude objektivně zjištěna nemožnost naplnění účelu této smlouvy, je kterákoliv smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. Každá smluvní strana nese své náklady vynaložené v souvislosti s plněním povinností z této Smlouvy.
- 2) Stavebník se zavazuje pro případ nedodržení termínu dokončení díla podle ustanovení čl. [10. odst. 2\)](#) uhradit vlastníkům smluvní pokutu ve výši ... za každý započatý den prodlení. Za den dokončení díla se pro účely tohoto ustanovení považuje den podání žádosti o kolaudaci díla příslušnému stavebnímu úřadu.
- 3) Stavebník je oprávněn od této smlouvy o výstavbě odstoupit v případě, že z důvodů nikoli na jeho straně nebude vydáno stavební povolení pro realizaci půdní bytové výstavby, a to ačkoli stavebník využil v řízení o jeho vydání všech řádných opravných prostředků.

14 Převod práv a povinností

- 1) Dojde-li v průběhu výstavby a realizace stavebních prací na společných částech Domu ke změně vlastnictví k některé z Dosavadních jednotek (dojde k převodu bytových a nebytových jednotek do vlastnictví členů družstva nebo k jejich úplatnému nebo bezúplatnému převodu), přecházejí práva a povinnosti Vlastníka z této Smlouvy na jeho právní nástupce a to vždy v rozsahu práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, který bude odpovídat spoluvlastnickému podílu nového vlastníka jednotky na společných částech Budovy a Pozemku.
- 2) Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce účastníků této smlouvy.
- 3) V případě, že vlastník převede své vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, přecházejí na tuto osobu veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy o výstavbě.
- 4) Práva a povinnosti z této smlouvy o výstavbě přecházejí i na právní nástupce Stavebníka.

15 Závěrečná ujednání

- 1) Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
- 2) Vlastník prohlašuje, že veškeré orgány k tomu oprávněné schválily obsah této Smlouvy a veškeré dohodnuté kroky s jejím uzavřením související. Vlastník dále prohlašuje, že mu ani žádné ujednání s třetími stranami nebrání v uzavření nebo plnění této Smlouvy.
- 3) Stavebník podpisem této Smlouvy prohlašuje, že není ve stavu insolventnosti ani předlužení, a že mu není známo, že by byl kterýmkoliv subjektem podán návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči

Stavebníkovi. Stavebník dále prohlašuje, že mu není známo, že by vůči němu probíhalo soudní či správní řízení, jež by mohlo vést k jakémukoliv ohrožení plnění dle této Smlouvy.

- 4) Pro případ, že v průběhu výstavby dojde k odchylce mezi podlahovou plochou nově vystavěných jednotek předpokládanou projektovou dokumentací a skutečným stavem, zavazují se smluvní strany učinit potřebné právní úkony tak, aby konečné spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku byly určeny v závislosti na vzájemném poměru velikostí podlahových ploch jednotlivých jednotek.
- 5) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z jejich účastníků.
- 6) Smluvní strany shodně prohlašují, že si text této smlouvy přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním. Obsah Smlouvy odpovídá jejich vůli a tato nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne ...

.....

Vlastník

.....

Stavebník

Příloha č. 1 Prohlášení vlastníka

Příloha č. 2 Projektová studie půdní vestavby

Příloha č. 3 Přehled a detailní specifikace položek věcného protiplnění

Příloha č. 4 Harmonogram stavby