# SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

pro zhotovení stavby komerčně-administrativního objektu

***„Blok 004 – Ústí nad Labem“***

# (dále jen *„Smlouva o výstavbě“*)

uzavřená podle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,   
ve znění pozdějších předpisů (dále jen ***„Občanský zákoník“***),

mezi Smluvními stranami:

**Statutární město Ústí nad Labem**se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO: 00081531, DIČ: CZ00081531

zastoupené PhDr. Ing. Petrem Nedvědickým, primátorem

(dále jen ***„Vlastník“***)

a

[**BUDE DOPLNĚNO**]  
se sídlem/bytem [BUDE DOPLNĚNO]   
IČO/dat. nar.: [BUDE DOPLNĚNO], DIČ: [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupený [BUDE DOPLNĚNO]

(dále jen ***„Stavebník“***)

(Vlastník a Stavebník dále také jako ***„Smluvní strana“*** a společně též jako ***„Smluvní strany“***)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Vlastník je statutárním městem, jehož předmětem činnosti jsou všeobecné činnosti veřejné správy a činnosti ve veřejném zájmu;
2. Vlastník vlastní pozemkové parcely číslo 2520/9, 2520/36, 2520/37 a 2520/39, to vše v katastrálním území Ústí nad Labem;
3. Stavebník má zájem na základě dohody s Vlastníkem Pozemků Bloku 004 vystavět na Pozemcích Bloku 004 Stavbu – komerčně-administrativní objekt s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“;
4. Vlastník má zájem zřídit ve prospěch Stavebníka právo stavby spočívající v právu Stavebníka mít na Pozemcích Bloku 004 novou Stavbu a Stavebník má zájem takové právo stavby nabýt, přičemž součástí práva stavby bude závazek Stavebníka: a) odstranit Stávající stavbu, včetně zpracování dokumentace pro odstranění Stávající stavby, b) zpracovat Novou projektovou dokumentaci pro komerčně-administrativní budovu formou Změny stavby před dokončením a získat potřebná povolení, c) realizovat Stavbu komerčně-administrativní budovy pro potřeby Vlastníka jako nájemce (tzv. metoda Design & Build), d) pronajmout komerčně-administrativní budovu Vlastníkovi jako nájemci po jejím dokončení; to vše za podmínek blíže definovaných v této Smlouvě o výstavbě a v Nájemní smlouvě;
5. Stavebník má zájem nabýt právo stavby za podmínek blíže definovaných v této Smlouvě o výstavbě a v Nájemní smlouvě;

uzavřely Smluvní strany na základě výsledku koncesního řízení pro zadání veřejné zakázky s názvem „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“ ve smyslu § 180 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, tuto Smlouvu o výstavbě:

1. Definice pojmů
   1. Níže uvedené pojmy a výrazy psané s velkými počátečními písmeny mají následující význam:
      1. ***Bankovní záruka*** znamená bankovní záruku ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku za řádné plnění této Smlouvy o výstavbě ze strany Stavebníka ve výši 2.000.000,- Kč (dva miliony korun českých);
      2. ***Harmonogram*** znamená časový harmonogram Plnění, který je závazný ve slovní podobě uvedené v této Smlouvě o výstavbě. Grafické vyjádření harmonogramu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy o výstavbě. V případě rozporů mezi slovním uvedením a grafickým znázorněním harmonogramu má přednost jeho slovní uvedení;
      3. ***Konzultace*** znamená jednání Smluvních stran o jakýchkoli změnách a odchylkách od Plnění, zejm. oproti parametrům Vybrané varianty Stavby. Výsledkem Konzultace nebo Konzultací bude dokument zpracovaný Smluvní stranou dle dohody obsahující podrobnou specifikaci zamýšlené změny Plnění, dále všechna související ujednání Smluvních stran a příp. návrh nového termínu Plnění oproti Harmonogramu (bude-li to důsledkem změny Plnění). Dokument bude podepsán oběma Smluvními stranami a bude představovat závazný dodatek k této Smlouvě o výstavbě. Pro odstranění pochybností se za přípustnou změnu Plnění nepovažuje porušení jakéhokoli závazného termínu dle Harmonogramu, nebude-li mezi Smluvními stranami výslovně sjednáno jinak;
      4. ***Nájemní smlouva*** znamená smlouvu s odkládací podmínkou ve prospěch nájemce o nájmu komerčně-administrativního objektu s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“ uzavřenou v zadávacím řízení na Veřejnou zakázku;
      5. ***Nová projektová dokumentace*** znamená změnu podoby Stávající stavby pro účely Změny stavby před dokončením dle předem stanovených parametrů Vybrané varianty;
      6. ***Plnění*** znamená závazky Stavebníka ve smyslu odst. 2.2. a 2.3. této Smlouvy o výstavbě v jejich souhrnu i jednotlivě;
      7. ***Pozemky Bloku 004*** znamená pozemkové parcely číslo 2520/9, 2520/36, 2520/37 a 2520/39, to vše v katastrálním území Ústí nad Labem, blíže definované v odst. 2.7. této Smlouvy o výstavbě;
      8. ***Smlouva o výstavbě*** znamená ujednání Smluvních stran obsažené na této listině, včetně všech příloh, které je výsledkem zadávacího řízení na Veřejnou zakázku;
      9. ***Společné rozhodnutí*** znamená Rozhodnutí o umístění a povolení Stávající stavby vydané Stavebním odborem Magistrátu města Ústí nad Labem dne 16. 2. 2018, č. j. MMUL/SO/S/24342/2018/Ja, které nabylo právní moci dne 8. 3. 2018 a kterým bylo rozhodnuto o umístění Stávající stavby a vydáno stavební povolení na Stávající stavbu komerčně-administrativního objektu s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“;
      10. ***Stávající stavba*** znamená nedokončenou degradovanou stavbu povolenou Společným rozhodnutím, která je částečně vybudována na Pozemcích Bloku 004;
      11. ***Stavba*** znamená komerčně-administrativní objekt s názvem „Blok 004 – Ústí nad Labem“ v podobě dle předem stanovených parametrů Vybrané varianty na základě Nové projektové dokumentace;
      12. ***Stavbyvedoucí*** znamená osobu, která bude zabezpečovat odborné vedení odstraňování Stávající stavby a provádění nové Stavby a která má pro tuto činnost příslušné oprávnění podle právních předpisů. Stavbyvedoucí je povinen po celou dobu provádění Stavby řídit činnost Stavebníka na Staveništi. Stavbyvedoucí musí být držitelem autorizace pro příslušný obor činnosti v úrovni autorizovaného technika, inženýra nebo stavitele, vydané Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě v souladu se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (ČKAIT), nebo v případě zahraničních osob ekvivalentní platné osvědčení o registraci osoby hostující nebo osoby usazené. Je-li Stavbyvedoucí dočasně nepřítomen na Staveništi během provádění Stavby a není-li tam přítomen ani jiný zástupce Stavebníka, je Stavebník povinen jmenovat vhodnou náhradní osobu, která disponuje požadovanou autorizací, a písemně oznámit její jméno a osobní údaje Technickému dozoru a Vlastníkovi;
      13. ***Stavební deník*** znamená stavební deník ve smyslu ustanovení § 166 Stavebního zákona, s tím, že vzhledem k tomu, že se jedná o Veřejnou zakázku zadávanou v nadlimitním režimu, musí být Stavební deník veden ve smyslu ustanovení § 166 odst. 5 Stavebního zákona v elektronické formě;
      14. ***Stavební zákon*** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
      15. ***Staveniště*** znamená místo, na kterém se provádí Stavba, zařízení, terénní úprava, jakož i místo, na kterém se Stávající stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje. Staveniště je určeno pro zajišťování stavební a montážní činnosti související s Plněním. Staveniště zahrnuje Pozemky Bloku 004, Stávající stavbu a Stavbu, popřípadě jiné pozemky v rozsahu vymezeném stavebním úřadem;
      16. ***Technické normy*** znamená české technické normy a evropská technická nařízení či normy a obecné technické specifikace stanovené v souladu s postupem uznaným členskými státy Evropské unie a uveřejněné v Úředním věstníku Evropské unie, mezinárodní normy nebo jiné typy technických dokumentů vydané českými nebo evropskými normalizačními orgány a dále technické normy, které jsou pro Stavebníka jinak závazné, a to vždy ty normy, které jsou platné ke dni vydání jednotlivých stavebních povolení. Hodnoty uvedené v těchto normách jako doporučené se touto Smlouvou o výstavbě stanovují jako závazné (existuje-li v jednotlivých normách rozpor mezi totožnými hodnotami, považují se pro účely této Smlouvy o výstavbě za závazné ty nejpřísnější); pro veškeré výše uvedené normy platí, že za závazné pro tuto Smlouvu o výstavbě se považuje znění platné ke dni vydání jednotlivých stavebních povolení, přičemž bude-li dle příslušných přechodných ustanovení příslušného nového znění Technické normy či dle nové Technické normy, stanovena povinnost již při výstavbě dle této Smlouvy o výstavbě řídit se takovou změněnou či novou Technickou normou, tj. půjde o tzv. nepravou retroaktivitu, je Stavebník povinen realizovat Plnění v souladu s takovou Technickou normou, avšak změna vyvolaná touto Technickou normou se považuje za změnu Plnění a Smluvní strany jsou v dané souvislosti povinny provést Konzultace;
      17. ***Technický dozor*** znamená fyzickou osobu jmenovanou Vlastníkem, která je oprávněna vykonávat práva a plnit povinnosti stanovené jí touto Smlouvou o výstavbě a právními předpisy (mj. splňuje podmínky autorizované osoby ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů), a to zejména povinnost vykonávat technický dozor Stavebníka nad prováděním Stavby. Jmenování či odvolávání Technického dozoru nepodléhá souhlasu Stavebníka, Vlastník je však neprodleně povinen případnou změnu Technického dozoru Stavebníkovi oznámit. Souběh funkce zástupce Vlastníka a Technického dozoru není vyloučen;
      18. ***Věcná břemena*** znamenají věcná břemena (podle listiny) zapsaná v katastru nemovitostí k tíži Pozemků Bloku 004 ke dni uzavření této Smlouvy o výstavbě;
      19. ***Veřejná zakázka*** znamená veřejnou zakázku zadávanou Vlastníkem jako zadavatelem v koncesní řízení s názvem „Výstavba na pozemcích Bloku 004 v Ústí nad Labem“;
      20. ***Vybraná varianta*** znamená variantu 1A, jejíž podoba se pro Stavbu navrhuje, resp. jejíž zhotovení se na základě práva stavby dle této Smlouvy o výstavbě předpokládá. Vybraná varianta je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy o výstavbě;
      21. ***Zadávací dokumentace*** znamená zadávací dokumentaci, vč. všech příloh, a zadávací podmínky pro Veřejnou zakázku;
      22. ***Zavedená odborná praxe*** znamená použití standardů, postupů, metod a procedur, které jsou v souladu s platnými právními předpisy a Technickými normami a vynaložení takového stupně dovedností, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídavosti, který by byl běžně a rozumně očekáván od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo obdobných podmínek;
      23. ***Změna stavby před dokončením*** znamená povolení změny Stávající stavby před jejím dokončením, na základě vypracování Nové projektové dokumentace.
      24. ***ZZVZ*** znamená zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
   2. Nevyžaduje-li kontext jinak, slova v čísle jednotném budou zahrnovat číslo množné a naopak.
   3. Pojmy s velkým počátečním písmenem výslovně v této Smlouvě o výstavbě nedefinované mají stejný význam, jaký jim byl přiřazen v Nájemní smlouvě.
2. Předmět Smlouvy o výstavbě
   1. Předmětem této Smlouvy o výstavbě je závazek Vlastníka zřídit právo stavby Stavebníkovi a závazek Stavebníka poskytnout za to Vlastníkovi Plnění, to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě o výstavbě.
   2. Plnění spočívá v závazku Stavebníka na svůj náklad a nebezpečí, v souladu s platnými právními předpisy a účinnými technickými normami, v rozsahu, způsobem, v jakosti a ve lhůtách stanovených v této Smlouvě o výstavbě, v následujících etapách, provést dále uvedené práce.

Etapa 1:

1. zajistit a zřídit Staveniště,

Etapa 2:

1. vypracovat Novou projektovou dokumentaci pro komerčně-administrativní budovu formou Změny stavby před dokončením,
2. projednat Novou projektovou dokumentaci s Vlastníkem,
3. vypracovat dokumentaci pro odstranění Stávající stavby,
4. zajistit vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů,
5. připravit žádost o povolení odstranění Stávající stavby,
6. připravit žádost o Změnu stavby před dokončením,
7. zajistit vydání potřebných povolení, zejm. v rámci řízení o povolení odstranění Stávající stavby a řízení o povolení Stavby, resp. o Změně stavby před dokončením,

Etapa 3:

1. odstranit Stávající stavbu,
2. provést výstavbu Stavby komerčně-administrativní budovy dle Vybrané varianty pro potřeby a dle požadavků Vlastníka jako nájemce,
3. vypracovat protokol o závěrečné prohlídce,
4. vypracovat dokumentaci skutečného provedení Stavby,
5. zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí v rámci kolaudačního řízení,
6. vyklidit Staveniště a zajistit úklid Pozemků Bloku 004 a Stavby,

Etapa 4:

1. pronajmout komerčně-administrativní budovu po jejím dokončení (účinnost Nájemní smlouvy s odkládací podmínkou) ve prospěch nájemce,
2. pronajmout komerčně-administrativní budovu po jejím dokončení třetím osobám,
3. komerčně-administrativní budovu po jejím dokončení řádně spravovat a udržovat;

to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě o výstavbě a v Nájemní smlouvě.

* 1. Plnění dále výslovně zahrnuje vyklizení Staveniště, řízení stavebních a montážních prací, obstarání a přepravu věcí a stavebních materiálů, poskytnutí nevýhradní licence na užití dokumentace, je-li toho zapotřebí, vedení Stavebního deníku, provádění veškerých zkoušek, zabezpečení požadovaných znaků jakosti, získání příslušných protokolů, certifikátů, atestů, záručních listů, povolení, potvrzení, schválení, odzkoušení, jakož i odstraňování případných vad Plnění.
  2. Stavebník odpovídá Vlastníkovi a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé při plnění povinností dle této Smlouvy o výstavbě. Stavebník odpovídá rovněž za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které Stavebník použil při poskytování Plnění.
  3. Stavebník bere na vědomí, že Stavba bude po jejím dokončení dále provozována Stavebníkem a pronajata Vlastníkovi za účelem zajištění veřejných služeb spočívajících v provozu administrativních prostor pro účely správních orgánů Statutárního města Ústí nad Labem, přičemž tento účel představuje službu obecného hospodářského zájmu.
  4. Stavebník je povinen postupovat v souladu s časovým Harmonogramem v rámci svých povinností podle této Smlouvy o výstavbě. Vlastník je oprávněn spoléhat se při plánování svých činností na Harmonogram; v této souvislosti se Smluvní strany zavazují, že své činnosti budou plánovat po vzájemné dohodě, a to tak, aby obě Smluvní strany splnily svou obecnou prevenční povinnost předcházet vzniku škodám.
  5. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících Pozemků Bloku 004:
     1. pozemek parcelní číslo 2520/9, o výměře 141 m2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň,
     2. pozemek parcelní číslo 2520/36, o výměře 29 m2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň,
     3. pozemek parcelní číslo 2520/37, o výměře 1829 m2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, a
     4. pozemek parcelní číslo 2520/39, o výměře 7 m2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace,

to vše v obci Ústí nad Labem, v katastrálním území Ústí nad Labem, zapsáno na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

* 1. Stavebník prohlašuje a zaručuje, že je odborníkem s dobrou pověstí a že disponuje dostatečným technickým a výrobním potenciálem a prostředky, včetně finančních prostředků (likvidity), nezbytných k Plnění dle této Smlouvy o výstavbě, v rozsahu, kvalitě a termínech dohodnutých touto Smlouvou o výstavbě. Stavebník dále prohlašuje, že k Plnění má potřebná oprávnění a že bude při Plnění využívat osoby odborně způsobilé. Stavebník neshledal žádné překážky, které by bránily zahájení Plnění a jeho řádného dokončení dle této Smlouvy o výstavbě a v termínech dle Harmonogramu.
  2. Stavebník má zájem na Pozemcích Bloku 004 vystavět komerčně-administrativní budovu, a za účelem realizace této Stavby má zájem na zřízení práva stavby (jak je definováno dále) zatěžujícího Pozemky Bloku 004 v rozsahu uvedeném v této Smlouvě o výstavbě.
  3. Stavebník výslovně prohlašuje, že si je vědom, že Pozemky Bloku 004 jsou zatíženy Věcnými břemeny a jsou dotčeny změnou výměr obnovou operátu.
  4. Stavebník dále výslovně prohlašuje, že si je vědom, že na Pozemcích Bloku 004 je zřízena Stávající stavba na základě Společného rozhodnutí, která již degradovala a vyžaduje se její odstranění.
  5. Stavebník prohlašuje, že je mu znám jak fyzický, tak právní stav výše uvedených Pozemků Bloku 004, včetně Stávající stavby, ke dni uzavření této Smlouvy o výstavbě. Vlastník však Stavebníkovi prohlašuje a zaručuje, že s výjimkou Věcných břemen a změny výměr obnovou operátu na Pozemcích Bloku 004 ani na Stávající stavbě nevázne žádné právo příčící se účelu Stavby. Tento stav se Vlastník zavazuje zaručit i po celou dobu trvání práva stavby.

1. Smluvní strany a jejich zástupci
   1. Vlastník je oprávněn určit svým zástupcem fyzickou osobu, která bude zajišťovat výkon práv a plnění povinností Vlastníka podle této Smlouvy o výstavbě. Jmenování či odvolávání zástupce Vlastníka nepodléhá souhlasu Stavebníka. Za zástupce Vlastníka se považuje rovněž Technický dozor jmenovaný pro účely Plnění dle této Smlouvy o výstavbě.
   2. Zástupce Vlastníka je bez potřeby dalšího zmocnění oprávněn činit všechny úkony, plnit všechny povinnosti a uplatňovat veškerá práva podle této Smlouvy o výstavbě, s výjimkou:
      1. ukončení této Smlouvy o výstavbě,
      2. uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty či na náhradu škody vůči Stavebníkovi.
   3. Stavebník-fyzická osoba jedná v rámci poskytování Plnění osobně. Za Stavebníka-právnickou osobu jedná v rámci poskytování Plnění jeho statutární orgán. Stavebník je oprávněn určit svého oprávněného zástupce na základě speciální plné moci nebo pověření uděleného statutárním orgánem Stavebníka. Jmenování či odvolávání zástupce Stavebníka nepodléhá souhlasu Vlastníka, Stavebník je však povinen neprodleně sdělit Vlastníkovi jmenování, změnu či odvolání zástupce Stavebníka. Za oprávněného zástupce Stavebníka se považuje rovněž hlavní projektant, Stavbyvedoucí, případně jeho zástupce, a osoba vykonávající stavební dozor.
   4. Zástupce Stavebníka je bez potřeby dalšího zmocnění oprávněn činit jménem Stavebníka vůči Vlastníkovi a Technickému dozoru všechna právní jednání související s Plněním dle této Smlouvy o výstavbě s výjimkou jejího ukončení.
   5. Smluvní strany se dohodly, že všechny osoby pověřené k zastupování Smluvních stran dle této Smlouvy o výstavbě jsou povinny mít příslušná oprávnění podle právních předpisů a ovládat český jazyk.
2. Poddodavatelé
   1. Uzavření smlouvy s jakýmkoliv poddodavatelem k provedení jakékoliv části Plnění je Stavebník bez zbytečného odkladu povinen oznámit Vlastníkovi a příslušného poddodavatele dostatečným způsobem identifikovat.
   2. Stavebník je povinen zajistit, aby poddodavatel, jehož prostřednictvím Stavebník provádí část Plnění, po celou dobu provádění části Plnění splňoval veškeré odborné, kvalifikační či jiné předpoklady a disponoval povoleními, oprávněními či licencemi v rozsahu, ve kterém by takové předpoklady a/nebo povolení, oprávnění či licence musel dle této Smlouvy o výstavbě mít zajištěny Stavebník, pokud by část Plnění zajišťovanou prostřednictvím poddodavatele prováděl sám Stavebník.
   3. Stavebník bude odpovídat za veškerá jednání, neplnění závazků a nedbalost kteréhokoliv poddodavatele stejným způsobem, jako by se jednalo o jednání, neplnění povinností nebo nedbalost Stavebníka.
3. Zřízení práva stavby
   1. Vlastník tímto zřizuje Stavebníkovi právo stavby k tíži Pozemků Bloku 004 a k tíži Stávající stavby za účelem:
      1. odstranění Stávající stavby,
      2. provedení Stavby dle Vybrané varianty na Pozemcích Bloku 004, tj. dokončení výstavby Stavby, vč. veškerých potřebných projekčních prací, zajištění vydání potřebných povolení a kolaudačního rozhodnutí (tzv. metoda Design & Build),

to vše způsobem a za podmínek definovaných touto Smlouvou o výstavbě.

* 1. Stavebník právo stavby tímto přijímá.
  2. Smluvní strany sjednávají, že Stavba bude zhotovena na základě Nové projektové dokumentace, jejíž vypracování zajistí v řádném termínu dle Harmonogramu a v souladu s Vybranou variantou na vlastní náklady a odpovědnost Stavebník.
  3. Finální znění Nové projektové dokumentace podléhá před podáním žádosti o Změnu stavby před dokončením písemnému schválení ze strany Vlastníka. Vlastník si vyhrazuje právo souhlas s finálním zněním Nové projektové dokumentace neudělit a navrhnout úpravy či změny Nové projektové dokumentace. Veškeré výhrady, připomínky a návrhy Vlastníka musí být Stavebníkem zohledněny a do Nové projektové dokumentace zapracovány.
  4. Stavebník prohlašuje, že je seznámen se Společným rozhodnutím.
  5. Stavebník současně prohlašuje, že se seznámil s Vybranou variantou a výslovně prohlašuje, že rozsah a kvalita informací plně postačuje k poskytnutí Plnění, vč. vypracování Nové projektové dokumentace. V případě, že by po zahájení Plnění Stavebník zjistil, že Vybraná varianta nebo pokyny Vlastníka obsahují nesrovnalosti či chyby nebo že jsou nejasné, zavazuje se Stavebník tuto informaci Vlastníkovi bez zbytečného odkladu sdělit. Totéž platí i pro potřebu odstranění zjištěných nedostatků k výzvě stavebního úřadu dle ustanovení § 292 Stavebního zákona. Stavebník je i po uzavření této Smlouvy o výstavbě povinen takovéto nesrovnalosti, případně chyby či opomenutí v jakémkoliv dokumentu vztahujícímu se k Plnění, případně v případě jakékoli překážky, která mu brání nebo může bránit v poskytování Plnění, neprodleně kontaktovat Vlastníka. V případě potřeby budou z pokynu Vlastníka provedeny Konzultace. To platí rovněž tehdy, bude-li Stavebník na pochybách, jakým způsobem má Plnění (či jeho příslušnou část) provádět. Stavebník je současně povinen dát Vlastníkovi doporučení, návrh na odstranění nedostatků nebo z vlastní iniciativy, příp. k pokynu Vlastníka, předložit návrh alternativního řešení.
  6. Stavebník dále výslovně prohlašuje, že Pozemky Bloku 004 a jejich okolí s odbornou péčí vyhodnotil jako vyhovující pro realizaci Plnění za podmínek stanovených touto Smlouvou o výstavbě.
  7. Stavebník je povinen poskytnout Plnění v souladu s touto Smlouvou o výstavbě, relevantními právními předpisy, Technickými normami a Zavedenou odbornou praxí.
  8. Smluvní strany tímto pro odstranění jakýchkoli pochybností sjednávají, že v rámci práva stavby a jako jeho součást mohou být Stavebníkem vybudovány v souladu s podmínkami této Smlouvy o výstavbě a po předchozím písemném souhlasu Vlastníka i stavby, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, nebo které mají povahu tzv. umělých věcí nemovitých, tzn. nemovitosti nezapisované do katastru nemovitostí, technologické celky mající povahu: (i) dočasné stavby podle § 506 Občanského zákoníku, (ii) stroje dle § 508 Občanského zákoníku, anebo (iii) inženýrské sítě. Všechny takové stavby se stanou součástí práva stavby a v žádném případě se nestanou součástí Pozemků Bloku 004.
  9. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv potřeba pozdější změny rozhodnutí o Změně stavby před dokončením, Nové projektové dokumentace nebo jiné realizační či terénní úpravy Stavby, zejm. oproti parametrům Vybrané varianty, podléhá předchozí Konzultaci a písemnému souhlasu Vlastníka.
  10. V případě, že dojde ke změně Plnění bez předchozí Konzultace a písemného souhlasu Vlastníka, zavazuje se Stavebník zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každou jednotlivou změnu. Tato smluvní pokuta se nevztahuje na porušení termínu dle Harmonogramu, nicméně může být uložena paralelně vedle smluvní pokuty za porušení termínu dle Harmonogramu. Smluvní pokuta bude zaplacena se splatností 10 (deset) dní od doručení výzvy Vlastníka Stavebníkovi. Vznikem práva na zaplacení smluvní pokuty ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody v plné výši.

1. Vklad práva stavby do katastru nemovitostí
   1. Smluvní strany berou na vědomí, že právo stavby vzniká až zápisem do katastru nemovitostí.
   2. Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podá Vlastník nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů po splnění všech následujících podmínek:
2. tato Smlouva o výstavbě nabude účinnosti a
3. dojde k protokolárnímu předání Pozemků Bloku 004.
   1. Náklady spojené s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí hradí Vlastník.
   2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu práva stavby podle této Smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí.
   3. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této Smlouvy o výstavbě a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto Smlouvu o výstavbě nebo uzavřít novou Smlouvu o výstavbě, která naplní účel této Smlouvy o výstavbě, do 7 (sedmi) dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a jeho přílohy.
   4. Vlastník se zavazuje, že do doby provedení vkladu práva stavby podle této Smlouvy o výstavbě je vázán svým projevem vůle dle této Smlouvy o výstavbě a zavazuje se, že nepřevede předmětné Pozemky Bloku 004 ani jejich část na třetí osobu, ani Pozemky Bloku 004 nebo jejich část jakkoli nezatíží, nesjedná ve prospěch jakéhokoli subjektu jiná práva k Pozemkům Bloku 004 nebo jejich části, ani vznik takových práv ani jakýchkoli jiných právních vad vědomě neumožní.
4. Doba trvání práva stavby
   1. Právo stavby zatěžující Pozemky Bloku 004 se sjednává na dobu určitou 396 (slovy: tři sta devadesát šest) měsíců, tzn. **33 (slovy: třicet tři) let** ode dne účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   2. O převzetí dokončené Stavby (Plnění) Vlastníkem po zániku práva stavby sepíší Smluvní strany protokol o převzetí Stavby (Plnění).
   3. Stavebník je povinen spolu s podpisem protokolu o převzetí Stavby (Plnění) předat Vlastníkovi i veškeré doklady, jež jsou nutné k převzetí a k užívání Stavby, zejména veškeré zápisy a osvědčení o všech zkouškách, příslušná osvědčení o jakosti a protokoly o výsledcích všech provedených zkoušek nebo kontrol (zejména certifikáty, průkazní zkoušky, prohlášení o shodě, záruční listy, návody k obsluze a údržbě, protokoly o zkouškách vodotěsnosti potrubí, protokoly o tlakových zkouškách potrubí, revizní zprávy, protokoly o hutnících zkouškách, výsledky zkoušek živičného krytu atd.), dále dokumentaci skutečného provedení Stavby, elektronický originál Stavebního deníku, doklady prokazující likvidaci odpadů v souladu s právními předpisy a všechny nutné certifikáty a dokumenty které prokazují, že Plnění je v souladu s touto Smlouvou o výstavbě a právními předpisy, Technickými normami, rozhodnutími a stanovisky.
5. Náhrada při zániku práva stavby
   1. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby stanovené v odst. 7.1. této Smlouvy o výstavbě nebo z jakéhokoli jiného důvodu poskytne Vlastník Stavebníkovi za Stavbu jednorázovou náhradu v souladu s ustanovením § 1255 Občanského zákoníku, a to ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). K jednorázové náhradě bude případně připočtena DPH dle platných právních předpisů.
   2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré nároky podle ustanovení § 1255 Občanského zákoníku, které by mohly Stavebníkovi vzniknout vůči Vlastníkovi v souvislosti s odstraněním Stávající stavby, výstavbou Stavby a právem stavby (vč. již zaplacené úplaty dle Článek IX.), Stavebník zcela zohlední v rámci nájemného. Tyto nároky tak budou Stavebníkovi plně kompenzovány (včetně DPH) v rámci pronájmu komerčně-administrativní budovy ve prospěch Vlastníka a třetích osob po dokončení Stavby. Na straně Vlastníka tak nevznikne bezdůvodné obohacení. Stavebník na sebe v této souvislosti přebírá nebezpečí změny okolností.
   3. Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že Vlastník Stavebníkovi neručí za dluhy z nájmu ostatních nájemců ani je nijak nekompenzuje. Stavebník na sebe v této souvislosti přebírá nebezpečí změny okolností.
   4. Stavebník je povinen do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne zániku práva stavby za podmínek dle odst. 8.1. této Smlouvy o výstavbě zaslat Vlastníkovi daňový doklad-fakturu. Splatnost faktury vystavené Stavebníkem činí alespoň 45 (čtyřicet pět) dní ode dne, kdy byla faktura doručena Vlastníkovi. Úhrada faktury bude provedena v české měně, tj. v korunách českých (CZK).
6. Úplata za právo stavby a způsob její úhrady
   1. Smluvní strany se dohodly, že úplata za právo stavby (stavební plat) činí částku ve výši [**BUDE DOPLNĚNO**] **(slovy:** [**BUDE DOPLNĚNO**]**) ročně**. K úplatě bude případně připočtena DPH dle platných právních předpisů.
   2. Jestliže právo stavby nebude trvat po celý kalendářní rok, náleží Vlastníkovi poměrná část úplaty určená dle počtu dní trvání práva stavby a počtu dní v příslušném kalendářním roce.
   3. Úplatu je povinen Stavebník uhradit bezhotovostním převodem na účet Vlastníka s platebními údaji určenými Vlastníkem, a to nejpozději do konce kalendářního roku, za který se úplata (resp. její poměrná část) platí. Vlastník je oprávněn písemným oznámením doručeným Stavebníkovi změnit určení účtu Vlastníka i platebních údajů Vlastníka.
   4. Smluvní strany se dohodly, že úplata nebude Vlastníkem navyšována ani snižována, a to ani v souvislosti se změnou míry inflace.
7. Právní poměry z práva stavby
   1. Co do Staveb a zařízení zřízených na základě práva stavby na Pozemcích Bloku 004 má Stavebník stejná práva jako vlastník. Pokud se jedná o jiné užívání Pozemků Bloku 004, má Stavebník stejná práva jako poživatel.
   2. Stavebník je v souvislosti s výstavbou Stavby oprávněn upravovat Pozemky Bloku 004 způsobem, který je nezbytný k řádnému zhotovení Stavby a zařízení zřízených na základě práva stavby.
   3. Vlastník si tímto vyhrazuje souhlas k zatížení práva stavby. Výhrada bude zapsána do katastru nemovitostí v rámci vkladu práva stavby dle této Smlouvy o výstavbě.
   4. Zcizit právo stavby je Stavebník oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem Vlastníka; tento zákaz zcizení práva stavby se zřizuje jako věcné právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí v rámci vkladu práva stavby dle této Smlouvy o výstavbě.
   5. Vlastník se Stavebníkem se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost tak, aby Stavebník vstoupil do smluvního vztahu přímo s dodavateli energetických a telekomunikačních zdrojů a se správci inženýrských sítí.
8. Harmonogram Plnění
   1. Stavebník prohlašuje, že časový Harmonogram je vyhotoven v souladu se Zavedenou odbornou praxí tak, že umožňuje Plnění v termínech uvedených v Harmonogramu.
   2. Smluvní strany jsou povinny protokolárně předat a převzít Pozemky Bloku 004, včetně Stávající stavby, nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   3. V případě, že k protokolárnímu předání nedojde ani do2 (dvou) měsíců od účinnosti této Smlouvy, má Vlastník právo od této Smlouvy o výstavbě odstoupit s okamžitou účinností písemným oznámením adresovaným Stavebníkovi.
   4. Stavebník se zavazuje zajistit a zřídit Staveniště nejpozději do 2 (dvou) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   5. V případě, že k zajištění a zřízení Staveniště nedojde ani do 3 (tří) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě, má Vlastník právo od této Smlouvy o výstavbě odstoupit s okamžitou účinností písemným oznámením adresovaným Stavebníkovi.
   6. Stavebník se zavazuje zahájit projekční a inženýrské činnosti a řádně v nich pokračovat bez zbytečného odkladu poté, co tato Smlouva o výstavbě nabude účinnosti.
   7. Stavebník je povinen provést veškeré projekční práce a veškeré potřebné odborné průzkumy a vypracovat Novou projektovou dokumentaci v příslušném stupni, včetně obstarání všech potřebných příloh, nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   8. Stavebník je povinen poprvé předložit finální znění Nové projektové dokumentace k písemnému uplatnění výhrad, připomínek a návrhů, anebo schválení ze strany Vlastníka do 4 (čtyř) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   9. Vlastník uplatní výhrady, připomínky a návrhy, anebo sdělí schválení Nové projektové dokumentace do 5 (pěti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   10. Veškeré výhrady, připomínky a návrhy Vlastníka je Stavebník povinen do Nové projektové dokumentace zapracovat do 6 (šesti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   11. Stavebník se zavazuje vypracovat dokumentaci pro odstranění Stávající stavby do 4 (čtyř) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   12. Stavebník se zavazuje vypracovat žádost o povolení odstranění Stávající stavby, žádost o povolení záměru Stavby, resp. o Změnu stavby před dokončením, a zajistit vydání všech potřebných stanovisek a dalších správních aktů orgánů veřejné správy a dotčených orgánů a osob do 6 (šesti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   13. Stavebník požádá na příslušném stavebním úřadě o vydání povolení odstranění Stávající stavby a povolení Změny stavby před dokončením, příp. o vydání všech dalších potřebných povolení, nejpozději do 7 (sedmi) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   14. Stavebník je povinen provést a dokončit bourací práce za účelem odstranění Stávající stavby nejpozději do 10 (deseti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   15. Stavebník je povinen provést a dokončit výstavbu Stavby nejpozději do 34 (třiceti čtyř) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   16. Stavebník se zavazuje zpracovat protokol o závěrečné prohlídce Stavby nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne termínu pro dokončení Stavby a nejpozději do 35 (třiceti pěti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   17. Stavebník se zavazuje zpracovat dokumentaci skutečného provedení Stavby nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne termínu pro dokončení Stavby a nejpozději do 35 (třiceti pěti) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   18. Stavebník se zavazuje zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne termínu pro dokončení Stavby a nejpozději do 37 (třiceti sedmi) měsíců od účinnosti této Smlouvy o výstavbě.
   19. Konec lhůty nebo doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se lhůta nebo doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec lhůty nebo doby na poslední den měsíce. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 607 Občanského zákoníku (poslední den lhůty připadající na sobotu, neděli nebo svátek).
   20. Stavebník je vždy oprávněn provést jednotlivé části Plnění i před stanovenými termíny dle Harmonogramu, pokud tím nebude narušen řádný průběh realizace Plnění ani koordinace činností v souladu s odst. 2.6. této Smlouvy o výstavbě.
   21. Stavebník není odpovědný za nedodržení Harmonogramu z důvodu vyšší moci a z důvodu nečinnosti orgánů veřejné moci. Smluvní strany vždy zohlední důvody vyšší moci a nečinnost orgánů veřejné moci odpovídající úpravou Harmonogramu.
9. Protokolární předání
   1. Vlastník po předchozí domluvě zpřístupní Stavebníkovi všechny části Pozemků Bloku 004, včetně Stávající stavby, za účelem jejich prohlídky před protokolárním předáním.
   2. K protokolárnímu předání musí dojít nejpozději ve lhůtách a termínech uvedených v Harmonogramu. Konkrétní termín si Smluvní strany dohodnou, a to i prostřednictvím svých oprávněných zástupců. Pokud se Stavebník k převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby nedostaví, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
   3. Protokolu o předání a převzetí Pozemků Bloku 004, včetně Stávající stavby, podepíší oprávnění zástupci obou Smluvních stran ke dni faktického předání a převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby.
   4. Podpisem protokolu o předání a převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby Stavebník potvrzuje, že se řádně seznámil s jejich faktickým stavem ke dni převzetí.
   5. Dnem protokolárního převzetí Pozemků Bloku 004, včetně Stávající stavby, přebírá Stavebník odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem Plnění a nese nebezpečí vzniku veškerých škod.
10. Staveniště
    1. Vlastník vyžaduje zajištění a zřízení Staveniště. Stavebník je povinen zřídit Staveniště v termínech stanovených v Harmonogramu. Zřízení Staveniště musí předcházet protokolární předání a převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby. Zahájit práce za účelem zřízení Staveniště je možné nejdříve v den jejich protokolárního předání.
    2. Stavebník je povinen do **2 (dvou) týdnů** od protokolárního převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby Staveniště nově oplotit, řádně zajistit a vybavit informacemi o probíhající Stavbě. Stavebník je oprávněn Staveniště vybavit technikou pro provedení stavby, pokud to bude považovat za účelné.
    3. Pokud Stavebník Staveniště ve sjednané lhůtě nezřídí nebo nesplní povinnost Staveniště nově oplotit, řádně zajistit a vybavit informacemi o probíhající Stavbě, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení se splněním uvedených povinností.
    4. Náklady na zřízení Staveniště, jeho oplocení, vybavení, opatření informacemi o Stavbě, jeho provoz, údržbu, likvidaci a odvoz zařízení Staveniště jsou již zohledněny v ceně Plnění. Stavebník není oprávněn za tyto činnosti požadovat po Vlastníkovi jakékoliv dodatečné úhrady či jiná plnění.
    5. Datum předání a převzetí Staveniště bude písemně uvedeno ve Stavebním deníku.
    6. Stavebník není oprávněn využívat Staveniště k žádným jiným účelům, než je Plnění dle této Smlouvy o výstavbě.
    7. V případě potřeby je Stavebník povinen obstarat všechny náležitosti a projednat vše potřebné k zajištění přístupu na Staveniště s příslušnými správními orgány a uhradit na své náklady veškeré poplatky a jiné platby spojené s příjezdem na Staveniště a výjezdem ze Staveniště.
    8. Stavebník je oprávněn používat pro účely Plnění takové zdroje elektřiny, vody a plynu a jiných služeb, které jsou dostupné na Staveništi, příp. takové zdroje na Staveništi zřídit. Náklady na tyto dodávky a služby, přístroje a zařízení potřebné pro jejich využití a měření spotřebovaných množství je povinen nést a zajistit v plném rozsahu Stavebník.
    9. Stavebník je povinen přijímat všechna odpovídající opatření k ochraně zdraví a bezpečnosti všech osob a k zamezení veškerých škod na majetku, zejména je povinen:
       1. dodržovat veškeré příslušné bezpečnostní předpisy a zajistit, že tak bude činit i personál Stavebníka a poddodavatelé,
       2. dbát na bezpečnost všech osob, které mají právo být na Staveništi,
       3. vynakládat odpovídající úsilí k tomu, aby se na Staveništi nevyskytovaly zbytečné nebezpečné překážky ani zde nebyl skladován odpad,
       4. v souladu se Zavedenou odbornou praxí zajišťovat osvětlení, ostrahu a dozor Staveniště a
       5. neumožnit vstup na Staveniště osobám pod vlivem alkoholu a jiných omamných látek.
    10. Stavebník je oprávněn umístit na Staveniště a do prostor Stavby kamerový a bezpečnostní systém a pořizovat za dodržování podmínek dle právních předpisů a pravidel ochrany osobních údajů kamerový záznam.
    11. Stavebník je povinen zabezpečit, aby personál Stavebníka nebo poddodavatele či třetích osob, které se na Staveništi vyskytují v souvislosti s prováděním Stavby:
        1. byl kvalifikovaný, vyškolený a zkušený v oboru své činnosti,
        2. byl vždy na Staveništi řádně označen,
        3. při vstupu na Staveniště byl řádně zaregistrován do Stavebního deníku.
    12. Stavebník je povinen nejpozději ke dni dokončení Stavby Staveniště na vlastní náklady zcela vyklidit, resp. zajistit úklid Staveniště, odvézt přebytečný materiál, odpad a odstranit dočasné stavby, které nejsou předmětem Plnění.
    13. Vlastník je oprávněn vstupovat na Staveniště (při dodržování podmínek vstupu a pohybu na Staveništi) za účelem kontroly průběhu provádění Stavby.
11. Projekční a inženýrská činnost
    1. Stavebník se zavazuje na vlastní náklady a nebezpečí:
       1. provést veškeré potřebné projekční práce a veškeré potřebné odborné průzkumy, vypracovat dokumentaci pro odstranění Stávající stavby a vypracovat Novou projektovou dokumentaci v příslušném stupni, včetně obstarání všech potřebných příloh. Nová projektová dokumentace bude vypracována dle parametrů Vybrané varianty,
       2. projednat Novou projektovou dokumentaci s Vlastníkem, předložit mu její finální znění k písemnému schválení a zapracovat výhrady, připomínky a návrhy Vlastníka,
       3. zajistit vydání všech potřebných stanovisek a dalších správních aktů orgánů veřejné správy a dotčených osob,
       4. zajistit vydání všech potřebných povolení, zejm. povolení Změny stavby před dokončením, včetně kolaudačního rozhodnutí,
       5. vypracovat dokumentaci skutečného provedení Stavby,

to vše ve lhůtách a termínech stanovených v Harmonogramu.

* 1. Stavebník bere na vědomí, že vybudování Stavby zahrnuje též řešení napojení na technickou infrastrukturu a kapacitně vyhovující veřejnou dopravní infrastrukturu způsobem, který umožňuje přístup požární techniky.
  2. Pokud Stavebník nesplní některou z povinností uvedených v odst. 11.7. až 11.13., 14.1., 14.9. či 14.10. této Smlouvy o výstavbě ve lhůtě či termínu uvedeném v Harmonogramu, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti.
  3. Nová projektová dokumentace bude zpracována tak, aby Stavba vyhovovala parametrům Vybrané varianty. Vlastník doporučuje, aby Nová projektová dokumentace splňovala náležitosti jak pro účely Změny stavby před dokončením postupem dle ustanovení § 224 Stavebního zákona, tak pro účely povolení odstranění Stávající stavby dle ustanovení § 247 a násl. Stavebního zákona, aby rozhodnutí o povolení odstranění Stávající stavby mohlo být součástí rozhodnutí o povolení záměru Stavby na základě Nové projektové dokumentace.
  4. Dokumentaci pro odstranění Stávající stavby je Stavebník povinen zpracovat na svůj náklad a nebezpečí, v souladu s platnými právními předpisy a účinnými Technickými normami.
  5. Dokumentace pro odstranění Stávající stavby bude obsahovat postup a opatření nutná k provedení bouracích prací v souladu s platnými právními předpisy, zejm. vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a bude přílohou k žádosti o povolení odstranění Stávající stavby.
  6. Pokud jsou splněny podmínky podle ustanovení § 167 písm. e) až i) Stavebního zákona a je-li to technicky, příp. ekonomicky proveditelné, je Stavebník povinen zapracovat do Nové projektové dokumentace požadavky na výstavbu dle Stavebního zákona (zejm. požadavky na instalaci dobíjecích stanic, systémů automatizace a kontroly budov či automatických ovladačů osvětlení). V případě, že se tato úprava Nové projektové dokumentace bude lišit od parametrů Vybrané varianty, je Stavebník povinen informovat o tom Vlastníka. Vlastník je v této souvislosti oprávněn iniciovat Konzultace.
  7. Stavebník je povinen průběžně s Vlastníkem projednávat přípravu Nové projektové dokumentace a v případě nejasností, pochybností, nesrovnalostí či překážek, které mu brání nebo mohou bránit v poskytnutí Plnění, bez zbytečného odkladu Vlastníkovi takové skutečnosti sdělit.
  8. Finální znění Nové projektové dokumentace podléhá před podáním žádosti o Změnu stavby před dokončením písemnému schválení ze strany Vlastníka. Vlastník si vyhrazuje právo souhlas s finálním zněním Nové projektové dokumentace neudělit a navrhnout úpravy či změny Nové projektové dokumentace. Veškeré výhrady, připomínky a návrhy Vlastníka musí být Stavebníkem zohledněny a do Nové projektové dokumentace zapracovány. Jakékoli připomínky a návrhy Vlastníka nezbavují Stavebníka odpovědnosti. V případě, že Stavebník shledá v návrhu Vlastníka nesrovnalosti, nejasnosti či chyby, zavazuje se Stavebník tuto informaci Vlastníkovi bez zbytečného odkladu sdělit. V případě potřeby mohou být o připomínkách a návrzích vedeny Konzultace.
  9. Pro odstranění pochybností Smluvní strany sjednávají, že se Stavebník na vlastní náklady a odpovědnost zavazuje vypracovat též:
     1. žádost o povolení odstranění Stávající stavby,
     2. žádost o povolení záměru Stavby, resp. žádost o Změnu stavby před dokončením.

Žádosti budou vypracovány včetně všech příloh a bude též zajištěno vydání závazných stanovisek, budou-li zapotřebí pro účely vydání příslušných povolení.

* 1. V žádosti o Změnu stavby před dokončením Stavebník mj. uvede popis změn a připojí Novou projektovou dokumentaci s vyznačením zamýšlených změn a připojí vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.
  2. V případě, že v rámci stavebního řízení bude stavební úřad požadovat doplnění nebo přepracování Nové projektové dokumentace nebo její části, je Stavebník povinen bez zbytečného odkladu o tom informovat Vlastníka a Novou projektovou dokumentaci bez zbytečného odkladu doplnit nebo přepracovat na své náklady. Vlastník poskytne v této věci Stavebníkovi nezbytnou součinnost.
  3. Stavebník je povinen vypracovat dokumentaci skutečného provedení Stavby, včetně fotodokumentace (dispozice, veškeré skryté instalace atd.) a návrhu dlouhodobého plánu oprav. Dokumentace skutečného provedení Stavby bude předána ve dvojím vyhotovení v listinné a jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou \*.dwg, tak i \*.pdf), elektronická podoba bude Vlastníkovi předána na datovém nosiči.
  4. Stavebník je povinen uchovávat po celou dobu trvání práva stavby ověřenou Novou projektovou dokumentaci a dokumentaci skutečného provedení Stavby, včetně všech jejích součástí a příloh. Stavebník je povinen na žádost Vlastníka ověřenou Novou projektovou dokumentaci nebo dokumentaci skutečného provedení Stavby zpřístupnit. V případě jejich neposkytnutí ve lhůtě do 24 (dvaceti čtyř) hodin po výzvě na jejich předložení se jedná ze strany Stavebníka o případ porušení smluvní povinnosti. Při zániku práva stavby je Stavebník povinen předat Vlastníkovi ověřenou Novou projektovou dokumentaci a dokumentaci skutečného provedení Stavby, včetně všech jejích součástí a příloh, pokud již byly nebo měly být podle Harmonogramu vyhotoveny.
  5. Po dokončení stavebních prací je povinností Stavebníka vypracovat žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, vč. dokladové části, souhlasných vyjádření, závazných stanovisek nebo rozhodnutí dotčených orgánů, provést zkoušky a měření, včetně zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen, účastnit se závěrečné kontrolní prohlídky dokončené Stavby a v neposlední řadě zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Stavby (Vlastník poskytne nezbytnou součinnost).
  6. Stavebník je povinen zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí v termínech stanovených v Harmonogramu.
  7. Stavebník prohlašuje, že veškeré dokumentace budou vypracovány odbornou osobou kvalifikovanou v příslušném oboru (oborech) a musí být v souladu s platnými právními předpisy, včetně územně-plánovací dokumentace, a Technickými normami. Dokumentace musí splňovat nejvyšší odborné standardy odpovídající typu budov dle parametrů Vybrané varianty. Stavebník se zavazuje zhotovit dokumentace v odpovídající kvalitě a za tím účelem provést veškeré odborné činnosti a vynaložit veškerou odbornou péči, jakou je možno spravedlivě očekávat, jakožto od odborné osoby disponující všemi potřebnými znalostmi, schopnostmi a technickými možnostmi. Za splnění těchto podmínek nese plnou odpovědnost Stavebník.
  8. Závazek Stavebníka provést část Plnění spočívající v projekční činnosti a ve zpracování příslušných dokumentací a zajištění inženýrské činnosti bude splněn, bude-li tato část Plnění dokončena bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínech sjednaných v Harmonogramu.

1. Odstranění Stávající stavby
   1. Stavebník se touto Smlouvou o výstavbě zavazuje k odstranění Stávající stavby na základě povolení příslušného stavebního úřadu. Tím se mj. rozumí provedení všech prací a činností nezbytných pro kompletní odstranění Stávající stavby v rozsahu dokumentace pro odstranění Stávající stavby tak, aby na Pozemcích Bloku 004 mohla v termínech stanovených v Harmonogramu vzniknout nová Stavba.
   2. Stavebník musí nakládat se všemi odpady, které při odstranění Stávající stavby vzniknou, dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a dle souvisejících právních předpisů.
   3. Závazek Stavebníka provést část Plnění spočívající v odstranění Stávající stavby bude splněn, bude-li tato část Plnění dokončena bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v Harmonogramu.
   4. Pokud Stavebník neodstraní Stávající stavbu ve lhůtě, resp. termínu uvedeném v odst. 11.14. této Smlouvy o výstavbě, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení se splněním této povinnosti.
2. Realizace výstavby
   1. Stavebník je povinen provést Stavbu řádně v souladu se Zavedenou odbornou praxí na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Povinnost provést Stavbu zahrnuje též zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení Stavby, zejména pak zajištění bezpečného provozu komerčně-administrativní budovy z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v budově nacházet.
   2. Stavebník se zavazuje výstavbu dokončit v termínu sjednaném v Harmonogramu. Pokud Stavebník výstavbu Stavby včas nedokončí, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení.
   3. Provedení Stavby zahrnuje dodávku a montáž všech nezbytných komponentů a zařízení, resp. provedení stavebních prací nutných pro řádné a úplné užívání Stavby, provedení veškerých zkoušek a revizí dle právních předpisů, Technických norem a Zavedené odborné praxe, včetně pořízení příslušných protokolů. Provedení Stavby zahrnuje veškeré práce, materiály a dodávky, které jsou zapotřebí k jejímu řádnému dokončení.
   4. Provedení Stavby dále zahrnuje veškeré práce neuvedené v této Smlouvě o výstavbě, ale nezbytné k řádnému dokončení Stavby, které Stavebník ke dni uzavření této Smlouvy o výstavbě mohl při vynaložení veškeré odborné péče předvídat. Stavebník není oprávněn vznášet jakékoliv nároky z důvodu nesplnění své povinnosti či opomenutí vyplývajících z tohoto ustanovení Smlouvy o výstavbě.
   5. Stavebník je povinen mít jako stavební podnikatel postupující v souladu se Zavedenou odbornou praxí příslušná oprávnění k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti. Vybrané činnosti ve výstavbě je Stavebník povinen zabezpečit fyzickými osobami, kterým bylo uděleno oprávnění k výkonu těchto činností podle platných právních předpisů.
   6. Vlastník je oprávněn kdykoli v průběhu provádění Stavby kontrolovat, zda jsou práce prováděny v souladu se všemi požadavky specifikovanými v této Smlouvě o výstavbě, právních předpisech a Technických normách. Provádění kontrol Vlastníkem nezbavuje Stavebníka odpovědnosti za tuto část Plnění.
   7. Stavebník je povinen zabezpečit odborné vedení provádění Stavby osobou, které byla udělena dle platných právních předpisů autorizace pro odborné vedení provádění Stavby. Výkon prací, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, je Stavebník povinen zabezpečit kvalifikovanými a řádně vyškolenými osobami, které jsou držiteli takovýchto oprávnění.
   8. Stavebník je povinen v souvislosti s dodávkami materiálu, strojů, zařízení či jiných věcí potřebných k provedení Stavby v souladu s touto Smlouvou o výstavbě postupovat v souladu se Zavedenou odbornou praxí a bez zbytečných prodlení tak, aby zajistil řádné provedení Stavby a je povinen dodržovat tuto Smlouvu o výstavbě a příslušné bezpečnostní a jiné právní předpisy. V případě, že Stavebník využije k poskytnutí dodávek poddodavatele či třetí osoby, zůstává plně odpovědný, jako kdyby poskytl dodávky sám.
   9. Stavebník je povinen při provádění Stavby použít výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po celou dobu předpokládané životnosti Stavby (s ohledem na její charakter) byla při běžné údržbě a provozu pro který bude Stavba zhotovena, zaručena mechanická pevnost a stabilita uvedené Stavby. Minimální předpokládaná životnost Stavby je 50 (padesát) let.
   10. Stavebník je povinen zajistit, aby při provádění Stavby byly ze strany personálu Stavebníka, poddodavatele a třetích osob dodržovány veškeré zásady a pravidla hygieny na Staveništi, dodržována čistota a bylo zabráněno znečišťování Stavby a okolí Stavby s tím, že v prostorách Stavby bude po celou dobu jejího provádění dodržován zákaz kouření.
   11. Stavebník je povinen zajistit, aby veškerý materiál, výrobky a technologické celky byly doloženy příslušnými certifikáty, a aby odpovídaly požadavkům právních předpisů a Technických norem. Tyto certifikáty je Stavebník povinen uchovávat po celou dobu trvání práva stavby a na vyžádání a při zániku práva stavby je povinen je poskytnout v originálním znění nebo autorizované konverzi, umožňuje-li to jejich povaha, Vlastníkovi nebo Technickému dozoru.
   12. Stavebník je odpovědný za přiměřenost, stabilitu a bezpečnost veškerých postupů na Staveništi, veškerých metod stavby a veškerých součástí Stavby. Stavebník je na vyžádání povinen předložit podrobnosti o opatřeních a metodách, které navrhuje přijmout pro provedení Stavby, zejm. kdykoliv o to bude Technickým dozorem nebo Vlastníkem požádán.
   13. Technický dozor nebo Vlastník je oprávněn požadovat, aby Stavebník odvolal (nebo inicioval odvolání) kterékoliv osoby z personálu Stavebníka nebo poddodavatele či třetích osob, pokud podstatným způsobem, případně dlouhodobě či opakovaně a po předchozí výtce, porušuje své povinnosti vyplývající z jejího pracovního zařazení při provádění Stavby a/nebo  svým chováním či jednáním ohrožuje bezpečnost či zdraví sebe nebo ostatních osob. Takový požadavek na odvolání musí být písemně odůvodněn, včetně popisu závadného jednání.
   14. Personál Stavebníka nebo poddodavatele či třetích osob nesmí trvale ani dočasně bydlet na Staveništi nebo v jakýchkoliv objektech tvořících součást Stavby.
   15. Veškeré činnosti, u nichž bude Stavebník vyžadovat součinnost Vlastníka, Technického dozoru či jiného zástupce Vlastníka je Stavebník povinen organizovat tak, aby proběhly vždy v pracovní den v obvyklou pracovní dobu s výjimkou případů, které nesnesou odkladu. Totéž platí pro Konzultace iniciované Vlastníkem.
   16. Stavebník je povinen ode dne protokolárního předání Staveniště vést Stavební deník v českém jazyce a zaznamenávat v něm denně skutečnosti rozhodné pro provádění Stavby. Do Stavebního deníku je Stavebník povinen zapisovat údaje o časovém postupu prací, s uvedením konkrétních dat, jakosti provedených prací, zdůvodnění odchylek prováděných prací od Vybrané varianty apod.
   17. Denní záznam ve Stavebním deníku bude vždy prováděn zásadně v ten den, kdy nastaly zapisované skutečnosti, a bude mj. obsahovat:
       1. počet dělníků na Staveništi v členění podle profesí,
       2. popis prací provedených jednotlivými profesemi a míst jejich provedení,
       3. popis povětrnostních podmínek (teplota vzduchu, vítr, srážky, oblačnost).
   18. Stavebník je povinen uchovávat Stavební deník po celou dobu trvání práva stavby a na žádost Vlastníka je povinen jej Vlastníkovi nebo Technickému dozoru zpřístupnit ke kontrole. V případě nepředložení Stavebního deníku ve lhůtě do 24 (dvaceti čtyř) hodin po výzvě na jeho předložení se jedná ze strany Stavebníka o případ porušení smluvní povinnosti na straně Stavebníka. Stavebník je povinen zajistit, aby byl Stavební deník přístupný kdykoliv na Staveništi. Při zániku práva stavby je Stavebník povinen předat Stavební deník Vlastníkovi, a to jak v elektronické, tak v tištěné podobě, pokud již byl nebo měl být podle Harmonogramu veden.
   19. V případě, že jakákoli osoba oprávněná provádět záznamy do Stavebního deníku nesouhlasí s obsahem kteréhokoliv zápisu, je taková osoba povinna bez zbytečného odkladu zapsat do Stavebního deníku, že se zápisem nesouhlasí a uvést důvod svého nesouhlasu. V případě nesplnění této povinnosti se jedná ze strany Stavebníka o případ porušení smluvní povinnosti na straně Stavebníka.
   20. Žádnou změnu této Smlouvy o výstavbě nelze odsouhlasit ve Stavebním deníku.
   21. Kompletním provedením Stavby se rozumí pro účely této Smlouvy o výstavbě její bezvadné dokončení, to vše v souladu s platnými právními předpisy a účinnými Technickými normami, v rozsahu, způsobem, v jakosti a ve lhůtách stanovených v této Smlouvě o výstavbě a v Harmonogramu a na základě platného povolení vydaného v souladu s platnými právními předpisy.
   22. Stavebník je po provedení Stavby povinen vyhotovit realizační pasportizaci komerčně-administrativní budovy, resp. dokumentaci skutečného provedení Stavby v souladu s právními předpisy.
   23. Stavebník se zavazuje vypracovat dokumentaci skutečného provedení Stavby nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne termínu pro dokončení Stavby a současně nejpozději v termínu sjednaném v Harmonogramu.
   24. Smluvní strany se dohodly na tom, že Stavebník nejpozději 14 (čtrnáct) dnů před termínem pro dokončení Stavby vyzve Vlastníka k závěrečné prohlídce Stavby jako celku. Smluvní strany dohodnou konkrétní čas, kdy se dostaví na Staveniště.
   25. Výstupem ze závěrečné prohlídky Stavby bude protokol o závěrečné prohlídce, který vypracuje Stavebník nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne termínu pro dokončení Stavby a současně nejpozději v termínu sjednaném v Harmonogramu.
   26. Pokud Stavebník nesplní některou z povinností v termínech uvedených v odst. 16.23., 16.24. či 16.25. této Smlouvy o výstavbě, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti.
   27. Součástí protokolu o závěrečné prohlídce bude též soupis vad a nedodělků, které byly Vlastníkem zjištěny a které nebrání řádnému užívání Stavby (samy nebo ve spojení s jinými), resp. jejichž odstraňování opravou či výměnou nebude bránit dalšímu Plnění a řádnému užívání Stavby (pronájmu komerčně-administrativních prostor), jakož i lhůty pro jejich odstranění.
   28. V případě, že z protokolu o závěrečné prohlídce nebude vyplývat úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení a dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení Stavby nezbytné, vč. potvrzení o provedení revizí, to vše nejpozději v termínu pro dokončení Stavby, jedná se o porušení povinnosti Stavebníka dokončit Stavbu včas.
3. Pronájem Stavby
   1. Smluvní strany ujednaly, že součástí Plnění v rámci Etapy 4 bude závazek Stavebníka pronajmout komerčně-administrativní budovu Nájemci po jejím dokončení.
   2. Podmínky pronájmu jsou upraveny v závazném vzoru Nájemní smlouvy.
   3. Nájemní smlouva s odkládací podmínkou bude oběma Smluvními stranami podepsána zároveň s podpisem této Smlouvy o výstavbě. Smlouva o výstavbě a Nájemní smlouva jsou smlouvami na sobě vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku.
   4. Nájem se sjednává na dobu určitou trvání práva stavby dle této Smlouvy o výstavbě.
   5. Nájemní smlouva nabývá účinnosti ke dni právní moci kolaudačního rozhodnutí, jehož vydání se podle této Smlouvy předpokládá nejpozději do 37 (třiceti sedmi) měsíců od účinnosti této Smlouvy. Smluvní strany jsou v rámci Konzultací oprávněny sjednat odlišné podmínky trvání nájemního vztahu.
   6. Vlastník bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pronájem Stavby v rámci Plnění nezahrnuje veškeré části a prostory Stavby. Stavebník je oprávněn po dobu trvání práva stavby podle této Smlouvy o výstavbě pronajmout či jinak poskytnout k užívání jiné části dokončené Stavby, které nejsou předmětem nájmu dle Nájemní smlouvy, třetím osobám za podmínek, které Stavebník uzná za vhodné zejména tak, aby v souladu s ustanovením odst. 8.2. této Smlouvy o výstavbě a podle ustanovení § 1255 Občanského zákoníku byla Stavebníkovi kompenzována náhrada v souvislosti s odstraněním Stávající stavby, výstavbou Stavby a právem stavby (včetně Stavebníkem již zaplacené úplaty a případného DPH), a to za podmínky, že tím nebude podstatně omezeno řádné užívání předmětu nájmu Vlastníkem.
   7. Stavebník se zavazuje nepronajmout Budovu ani její část k účelům, které by byly v rozporu s právními předpisy, dobrými mravy nebo by mohly poškodit dobré jméno či oprávněné zájmy Vlastníka. Stavebník je povinen při výběru nájemců a při sjednávání nájemních smluv dbát na to, aby činnost ostatních nájemců byla v souladu s povahou a určením Budovy a neohrožovala dobrou pověst Vlastníka. V rozporu s dobrými mravy jsou i provozy sice povolené, avšak nejméně částí veřejnosti považované za společensky škodlivé (například herny, kasina, bary, noční kluby, nabídka erotického zboží, nabídka erotických služeb).
   8. Vlastník je oprávněn od této Smlouvy o výstavbě odstoupit v případě, že Předmět nájmu nebude odpovídat parametrům a minimálním výměrám stanoveným v Nájemní smlouvě.
   9. V případě, že Vlastník uplatní právo na slevu nebo prominutí nájemného, Nájemní smlouvu vypoví nebo od této Smlouvy o výstavbě odstoupí, nemá Stavebník právo tyto částky, resp. ušlé nájemné, vůči Vlastníkovi uplatnit z titulu náhrady při zániku práva stavby podle ustanovení § 1255 Občanského zákoníku ani z titulu bezdůvodného obohacení ani v rámci jakýchkoli jiných kompenzací. Stavebník je však oprávněn upravit nájemní vztahy s ostatními nájemci v rámci pronájmu komerčně-administrativní Budovy tak, aby mu byla náhrada v plném rozsahu kompenzována.
   10. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této Smlouvy o výstavbě nebo Nájemní smlouvy trvá i v případě odstoupení od této Smlouvy o výstavbě nebo Nájemní smlouvy. Uplatněním smluvní pokuty, resp. úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Vlastníka na náhradu škody ani právo Nájemní smlouvu vypovědět nebo žádat slevu z nájemného.
   11. Smluvní strany si ujednaly, že v případě zániku práva stavby Stavebník postoupí Vlastníkovi veškeré nájemní smlouvy uzavřené s ostatními nájemci. Stavebník však zůstává v plném rozsahu odpovědný za splnění veškerých povinností a za veškerá porušení, jejichž příčiny vznikly před zánikem práva stavby, jakož i za veškeré nároky uplatněné ostatními nájemci v souladu s příslušnými nájemními smlouvami před tímto zánikem, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Stavebníkovi současně náleží veškerá oprávnění a nároky vůči ostatním nájemcům, která vznikla před zánikem práva stavby, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
   12. Stavebník je povinen o postoupení případných pohledávek vyrozumět bez zbytečného odkladu osoby, které dluh zajistily zástavním právem, ručením nebo jiným způsobem. Stavebník ručí Vlastníkovi za dobytnost veškerých pohledávek, které vznikly, anebo jejichž příčina nastala v době trvání práva stavby.
   13. Stavebník je při zániku práva stavby povinen předat Vlastníkovi veškeré klíče a přístupové prostředky k Budově, dále veškerou dokumentaci, originály nebo ověřené kopie nájemních smluv s ostatními nájemci a další dokumenty (např. vyúčtování za služby spojené s nájmem ostatních nájemců, faktury a účetní doklady za posledních alespoň 10 (deset) let trvání nájmu) a informace, které jsou potřebné k uplatňování nároků Vlastníka coby postupníka.
   14. Stavebník se zavazuje zajistit, aby v nájemních smlouvách uzavíraných s třetími osobami nebyla sjednána jakákoli ujednání, která by vylučovala nebo omezovala možnost postoupení nájemních práv a povinností na Vlastníka v případě zániku práva stavby. Nájemní smlouvy uzavírané s ostatními nájemci musí obsahovat ustanovení, která vylučují oprávnění nájemce vypovědět příslušnou nájemní smlouvu nebo ukončit nájem z důvodu změny v osobě pronajímatele. Nájemní smlouvy uzavírané s ostatními nájemci nesmí obsahovat ustanovení, která by poškodila Vlastníka v případě změny v osobě pronajímatele ze Stavebníka na Vlastníka, například ustanovení o zaplacení nájemného předem na dobu přesahující (2) dva měsíce.
4. Zánik práva stavby před uplynutím jeho doby
   1. Tuto Smlouvu o výstavbě lze předčasně ukončit pouze za podmínek uvedených v této Smlouvě o výstavbě. Smluvní strany výslovně v maximálním platnými právními předpisy povoleném rozsahu vylučují aplikaci veškerých dispozitivních ustanovení platných právních předpisů týkajících se možnosti ukončení této Smlouvy o výstavbě. Stavebník není oprávněn převést právo stavby ani se práva stavby zříci ve smyslu ustanovení § 1248 Občanského zákoníku.
   2. Právo stavby zaniká předtím, než uplyne sjednaná doba určitá Práva stavby, pouze z následujících důvodů:
      1. Vlastník odstoupí od této Smlouvy o výstavbě; Vlastník je oprávněn odstoupit od této Smlouvy o výstavbě:
5. v případech stanovených touto Smlouvou o výstavbě;
6. pro podstatné porušení povinnosti Stavebníka, které není napraveno ani do 3 (tří) měsíců od doručení písemné výzvy Vlastníka k nápravě;
7. je-li Stavebník v prodlení s plněním termínů podle této Smlouvy o výstavbě delší než 2 (dva) měsíce;
8. pokud byl příslušným soudem pravomocně prohlášen úpadek Stavebníka, případně bude proti Stavebníkovi na jeho návrh zahájeno insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění;
9. pokud Stavebník vstoupil do likvidace;
10. z důvodu uvedených v § 223 ZZVZ;
11. pokud příslušný soud vydal pravomocný rozsudek, kterým je Stavebník nebo osoba jednající ve shodě se Stavebníkem, odsouzena pro úmyslný trestný čin spáchaný v souvislosti s uzavřením nebo plněním této Smlouvy o výstavbě, zejména pak pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijetí úplatku, podplácení, nepřímého úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případů, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání Stavebníka podle právních předpisů.
    * 1. Stavebník odstoupí od této Smlouvy o výstavbě; Stavebník je oprávněn odstoupit od této Smlouvy o výstavbě pro podstatné porušení povinnosti Vlastníka, které není napraveno ani do 3 (tří) měsíců od doručení písemné výzvy Stavebníka k nápravě.
    1. Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, je každá ze Smluvních stran, oprávněna podat návrh na výmaz tohoto práva z katastru nemovitostí.
    2. Vlastník v takovém případě uhradí Stavebníkovi skutečně provedené práce vč. použitého a instalovaného materiálu, a to na základě řádně provedené inventarizace a znaleckého ocenění. Náklady inventarizace a znaleckého ocenění ponese v celém rozsahu ta Smluvní strana, která předčasný zánik práva stavby zavinila.
    3. O převzetí dokončené Stavby (Plnění) Vlastníkem po zániku práva stavby sepíší Smluvní strany protokol o převzetí Stavby (Plnění).
    4. Stavebník je povinen spolu s podpisem protokolu o převzetí Stavby (Plnění) předat Vlastníkovi i veškeré doklady, jež jsou nutné k převzetí a k užívání Stavby, zejména veškeré zápisy a osvědčení o všech zkouškách, příslušná osvědčení o jakosti a protokoly o výsledcích všech provedených zkoušek nebo kontrol (zejména certifikáty, průkazní zkoušky, prohlášení o shodě, záruční listy, návody k obsluze a údržbě, protokoly o zkouškách vodotěsnosti potrubí, protokoly o tlakových zkouškách potrubí, revizní zprávy, protokoly o hutnících zkouškách, výsledky zkoušek živičného krytu atd.), dále dokumentaci skutečného provedení Stavby, elektronický originál Stavebního deníku, doklady prokazující likvidaci odpadů v souladu s právními předpisy a všechny nutné certifikáty a dokumenty které prokazují, že Plnění je v souladu s touto Smlouvou o výstavbě a právními předpisy, Technickými normami, rozhodnutími a stanovisky.
    5. Smluvní strany se v případě předčasného zániku práva stavby vypořádají dohodou, ve které bude mimo jiné dohodnutý způsob dodání již obstaraného, ale neinstalovaného a nezabudovaného materiálu na sklad Stavebníka, s tím, že na tento materiál se Stavebník zavazuje Vlastníkovi poskytnout záruku za jakost a dodat všechny doklady s dodáním materiálu související.
    6. Stavebník se zavazuje uhradit Vlastníkovi v plném rozsahu zvýšené náklady na dokončení Plnění ve stejném rozsahu, v jakém bylo předpokládáno touto Smlouvou o výstavbě.
    7. Odstoupení od Smlouvy o výstavbě se nikterak nedotýká existence nároků Vlastníka na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy o výstavbě, na uhrazení smluvní pokuty, práva Vlastníka z vadného plnění a jiných ustanovení, která dle projevené vůle Smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této Smlouvy o výstavbě.
12. Kontrola prováděná Vlastníkem
    1. Vlastník je oprávněn kdykoli kontrolovat, zda Stavebník provádí Plnění v souladu se všemi požadavky specifikovanými v této Smlouvě o výstavbě, právních předpisech a Technických normách. Provádění kontrol Vlastníkem nezbavuje Stavebníka odpovědnosti za kontrolovanou část Plnění.
    2. Vlastník je za účelem provádění kontrol oprávněn požadovat od Vlastníka předložení nebo zpřístupnění veškeré dokumentace, vč. výsledků zkoušek, měření a revizí. Stavebník je povinen k žádosti Vlastníka odkrýt zakryté části Plnění, je-li to technicky proveditelné a pokud tím nedojde ke znehodnocení Plnění; to neplatí v případě, že odkrytí má sloužit k prokázání existence vad Plnění. Dále je Vlastník oprávněn kdykoli vstupovat na Staveniště (při dodržování podmínek vstupu a pohybu na Staveništi) a na všechna pracoviště Stavebníka, kde jsou zpracovávány nebo uskladněny dodávky pro realizaci Plnění, a to s vědomím Stavebníka.
    3. Stavebník je povinen v průběhu realizace Plnění pořizovat průběžnou fotodokumentaci zobrazující postup provádění Plnění, zejména je povinen tímto postupem podrobně zdokumentovat stavební práce. Pořízená fotodokumentace bude v elektronické podobě, seřazená v přehledné struktuře s datem pořízení a výstižným popisem dokumentované části Stavby. Fotodokumentace bude předána Vlastníkovi nejpozději ke dni termínu pro dokončení Stavby.
    4. Kontrolního dne se za Stavebníka zúčastní jeho oprávněný zástupce, tj. zejména hlavní projektant, Stavbyvedoucí, případně jeho zástupce, nebo osoba vykonávající stavební dozor. Stavebník dále zabezpečí účast zástupců poddodavatelů dle (včas vznesených) požadavků Vlastníka.
    5. Nad rámec výše uvedeného sjednávají Smluvní strany kontrolní dny. Kontrolní dny se konají na Staveništi, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak, a to pravidelně v intervalu 1 (jednoho) měsíce vždy ve stejný den a stejnou hodinu, nestanoví-li Smluvní strany jiný termín následujícího kontrolního dne, a to i prostřednictvím Stavebního deníku.
    6. Termín konání kontrolního dne je stanoven vždy na první středu v daném kalendářním měsíci od 13:00 hodin.
    7. Na každém kontrolním dnu podá Stavebník Vlastníkovi, příp. Technickému dozoru zprávu o postupu provádění Plnění, včetně posouzení, jestli provádění Plnění probíhá v souladu s Harmonogramem.
    8. V případě, že se Stavebník kontrolního dne nezúčastní, příp. nesplní povinnosti upravené v odst. 19.7. této Smlouvy o výstavbě, je Stavebník povinen uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý takový jednotlivý případ.
    9. Z průběhu kontrolního dne sepíše Vlastník či Technický dozor zápis (může být i v elektronické podobě). Tento zápis nebude součástí zápisů ve Stavebním deníku. V případě, že Stavebník nedoručí Vlastníkovi k návrhu zápisu připomínky nejpozději do 2 (dvou) pracovních dnů od doručení návrhu zápisu, platí zápis za odsouhlasený a na příštím kontrolním dni bude účastníky podepsán.
13. Pojištění
    1. Stavebník je povinen na vlastní náklady:
       1. mít od začátku bouracích prací za účelem odstranění Stávající stavby až do doby dokončení Stavby sjednané stavebně-montážní pojištění proti veškerým rizikům (škodám) spojených s odstraněním, prováděním a vyzkoušením Stavby, které mohou vzniknout Vlastníkovi nebo třetím osobám, a to na částku potenciálního pojistného plnění ve výši 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých);
       2. mít po celou dobu provozování Stavby sjednané pojištění odpovědnosti proti veškerým rizikům (škodám) spojených s provozováním Stavby, které mohou vzniknout Vlastníkovi nebo třetím osobám, a to na částku potenciálního pojistného plnění ve výši 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých);
       3. mít od začátku Plnění pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví i na majetku způsobenou Stavebníkem Vlastníkovi a třetím osobám (včetně personálu a poddodavatelů Stavebníka), a to na částku potenciálního pojistného plnění nejméně ve výši 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých).
    2. Na žádost Vlastníka je Stavebník povinen splnění výše uvedených povinností Vlastníkovi prokázat předložením ověřené kopie příslušné pojistné smlouvy, včetně potvrzení o řádném hrazení pojistného.
    3. V případě porušení výše uvedené povinnosti mít sjednané pojištění dle výše uvedených ustanovení se Stavebník zavazuje zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 10.000,- (slovy: deset tisíc korun českých) za každý týden trvání porušení této povinnosti, maximálně však do výše 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).
14. Vady Plnění
    1. Stavebník nese veškerou odpovědnost za péči o Stavbu a nese nebezpečí škody na Stavbě ode dne převzetí Pozemků Bloku 004 a Stávající stavby až do doby, kdy je mezi Smluvními stranami právo stavby vypořádáno a je podepsán protokol o převzetí Stavby.
    2. Poté, co nebezpečí škody přejde na Vlastníka, je Stavebník odpovědný za péči o tu část Stavby a nese nebezpečí škody na té části Stavby, která trpí vadami uvedenými v protokolu o převzetí Stavby, dokud všechny takové vady nebudou odstraněny, resp. vypořádány jiným způsobem.
    3. V případě, že Vlastník zjistí, a to i během kontrolních dnů, jakékoli vady Plnění, je Vlastník nebo jeho oprávněný zástupce oprávněn požadovat bezplatné odstranění vad opravou. Uplatnění nároku na slevu z ceny Plnění se vylučuje vzhledem k účelu Plnění v rámci Etapy 4 (uzavření Nájemní smlouvy).
    4. Jestliže má Plnění vady, které brání jeho řádnému užívání, nebo jejichž odstraňování opravou či výměnou bude bránit jeho řádnému užívání, a/nebo Vlastníkovi Stavebník nepředá veškeré podklady bránící řádnému užívání, a Objednatel se rozhodne, že Plnění z těchto důvodů nepřevezme, nebude Vlastník povinen Plnění převzít, což vyznačí do protokolu o převzetí Stavby (Plnění), včetně základního popisu důvodů, pro něž odmítl Plnění převzít.
    5. Stavebník je odpovědný za případné vady Plnění způsobené poddodavatelem nebo jinou osobou dle ustanovení § 2630 odst. 1 Občanského zákoníku.
    6. V případě, že by v důsledku existence vady (případně při jejím opakování nebo prodlení s jejím odstraněním) byla tato Smlouva o výstavbě porušena podstatným způsobem, má Vlastník právo písemně odstoupit od této Smlouvy o výstavbě.
    7. Za porušení Smlouvy o výstavbě podstatným způsobem se považuje též případ, kdy se Plnění odchyluje od Vybrané varianty, aniž by změna Plnění byla sjednána v rámci Konzultací.
    8. Stavebník je povinen zahájit odstraňování vad Plnění ihned po jejich vytknutí Vlastníkem, umožňuje-li to technická povaha vady a neodporuje-li to postupu v souladu se Zavedenou odbornou praxí.
    9. Stavebník je povinen odstranit vady Plnění na své náklady bez jakýchkoliv odkladů v souladu s pokyny Vlastníka, přičemž datum odstranění vady bude dohodnuto Smluvními stranami, a to i ve Stavebním deníku; jinak je Stavebník povinen vadu odstranit nejpozději do 20 (dvaceti) dnů ode dne jejího vytknutí Vlastníkem. Není-li to s přihlédnutím k povaze vady možné, je Stavebník povinen iniciovat Konzultace, během nichž Smluvní strany dohodnou podrobnosti týkající se odstranění vady (termín odstranění vady, způsob, posun lhůt a termínů dle Harmonogramu apod.). Vlastník je v případě vad Plnění oprávněn požadovat po Stavebníkovi též kompenzace v podobě náhrady škody, jakož i smluvní pokuty dle ustanovení této Smlouvy o výstavbě.
    10. Stavebník je povinen písemně informovat Vlastníka o vypořádání konkrétní vady a způsobu, jakým byla odstraněna, a umožnit Vlastníkovi provést kontrolu. Stavebník je oprávněn požadovat, aby mu Vlastník po provedené kontrole vydal písemné potvrzení o zjištěních z této kontroly. Vydáním tohoto potvrzení se však Vlastník nevzdává žádných svých práv ani nároků, a to ani v případě, že by se následně prokázala existence vad téhož Plnění, ani tím není Stavebník zproštěn odpovědnosti za tyto vady.
15. Změny Plnění
    1. Smluvní strany mohou v mezích ZZVZ uplatnit za trvání této Smlouvy o výstavbě změnu závazku v návaznosti na potřebu jakýchkoli změn a odchylek od Plnění, zejm. oproti parametrům Vybrané varianty Stavby, které se projeví v průběhu Plnění. Smluvní strany jsou oprávněny i zúžit rozsah Plnění, tj. požadovat, aby se jakákoliv část Plnění nerealizovala.
    2. Za účelem projednání změny Plnění jsou Smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu provést Konzultace. Stavebník není oprávněn učinit žádné změny Plnění bez předchozí dohody s Vlastníkem. Konzultace iniciuje vždy příslušná Smluvní strana, která změnu Plnění navrhuje, v pochybnostech pak Stavebník.
    3. Bude-li dosaženo dohody, bude výsledkem Konzultace nebo Konzultací dokument zpracovaný Smluvní stranou dle dohody obsahující podrobnou specifikaci zamýšlené změny Plnění a dále všechna související ujednání Smluvních stran a příp. návrh nového termínu Plnění oproti Harmonogramu (bude-li to důsledkem změny Plnění). Dokument bude podepsán oběma Smluvními stranami a bude představovat závazný dodatek k této Smlouvě o výstavbě.
    4. Obsahem Konzultací může být v mezích ZZVZ i změna výše ceny Plnění, resp. nájemného, pokud to je předmětem dohody Smluvních stran.
    5. Pro odstranění pochybností se za změnu Plnění nepovažuje porušení jakéhokoli závazného termínu dle Harmonogramu, nebude-li mezi Smluvními stranami výslovně sjednáno jinak.
    6. V případě, že žádost o změnu Plnění je důsledkem nedodržení povinnosti nebo porušení Smlouvy o výstavbě Stavebníkem nebo je za ni Stavebník zodpovědný, budou veškeré náklady vzniklé v souvislosti s takovou změnou Plnění (tzn. v důsledku popsaného nedodržení povinností) hrazeny Stavebníkem a taková změna Plnění nemá vliv na termín Plnění závazný podle Harmonogramu.
    7. V případě, že žádost o změnu Plnění je důsledkem mimořádných okolností, které jsou mimo kontrolu Smluvních stran a které objektivně znemožňují dočasně či trvale plnit některou z povinností dle této Smlouvy o výstavbě, je příslušná Smluvní strana povinna o tom druhou Smluvní stranu bez zbytečného odkladu informovat poté, co se o vzniku této mimořádné okolnosti dozvěděla nebo se mohla s vynaložením odborné péče dozvědět. Současně je taková Smluvní strana povinna specifikovat smluvní povinnosti, v jejichž plnění jí v důsledku mimořádné okolnosti je nebo bude bráněno, a prokázat příčinnou souvislost.
    8. Mimořádnými okolnostmi se rozumí okolnosti, které nejsou závislé na vůli Smluvních stran a ani nemohou být Smluvními stranami ovlivněny či překonány, přičemž Smluvní strany nemohly s vynaložením odborné péče takovou okolnost zjistit ani předvídat před uzavřením Smlouvy o výstavbě. Za mimořádné okolnosti se považují například válečný či ozbrojený konflikt, akty či hrozby terorismu, občanské nepokoje, stávky, povstání, mobilizace, přírodní katastrofy (např. povodně, požáry, zemětřesení), nepříznivé klimatické podmínky trvající déle než 2 (dva) měsíce, které s ohledem na předepsané technologické postupy neumožňují realizaci Plnění, výskyt archeologických nálezů, déle než 24 (dvacet čtyři) hodin trvající výpadek elektrické energie nebo déle než 2 (dva) týdny trvající výpadek dodávek ropy, epidemie trvající déle než 2 (dva) měsíce, nebo jinak významné události, v jejichž důsledku bude Smluvní strana z faktických důvodů, ze zákona či na základě opatření orgánu veřejné moci nucena zastavit, přerušit či podstatně omezit plnění smluvních povinností, pokud takové jiné důvody trvají déle než 4 (čtyři) týdny.
    9. Brání-li Smluvní straně v řádném a včasném splnění smluvní povinnosti mimořádná okolnost, je tato Smluvní strana oprávněna domáhat se prodloužení lhůty či termínu ke splnění smluvní povinnosti oproti Harmonogramu o dobu prokázaného trvání překážky mimořádné okolnosti.
    10. Jakékoli změny Plnění dle této Smlouvy o výstavbě nemají vliv na změnu ceny Plnění ani na výši nájemného, pokud se Smluvní strany výslovně nedohodnou jinak. Stavebník není oprávněn po Vlastníkovi požadovat žádné náhrady, kompenzace, bezdůvodné obohacení ani ušlý zisk.
    11. Pokud dojde ke změně právních předpisů nebo Technických norem po uzavření této Smlouvy o výstavbě, přičemž taková změna bude mít za důsledek nutnost provést změnu Plnění, je Stavebník povinen Plnění realizovat v souladu s takovým změněným právním předpisem nebo Technickou normou, avšak Smluvní strany budou v dané souvislosti povinny provést Konzultaci.
16. Sankční ujednání
    1. V případě, že Stavebník poruší jakoukoli povinnost dle této Smlouvy o výstavbě nebo Nájemní smlouvy je Stavebník povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení smluvní povinnosti, není-li v této Smlouvě o výstavbě nebo v Nájemní smlouvě výslovně uvedeno jinak.
    2. V případě, že Stavebník poruší závazek splnit jakoukoli povinnost dle této Smlouvy o výstavbě ve sjednané lhůtě či v termínu uvedeném v Harmonogramu či v této Smlouvě, je Vlastník oprávněn po Stavebníkovi požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i započatý den trvání prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti, není-li v této Smlouvě o výstavbě výslovně uvedeno jinak.
    3. Smluvní pokuty mohou být kombinovány, to znamená, že uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžně uplatnění jakékoliv jiné smluvní pokuty. Celková výše smluvních pokut ani náhrady škody není omezena.
    4. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezaniká povinnost Smluvní strany splnit povinnost, jejíž plnění bylo smluvní pokutou zajištěno.
    5. Zaplacením smluvní pokuty není nijak dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody.
    6. Smluvní pokuta je splatná do 30 (třiceti) dnů od doručení výzvy k zaplacení, není-li ve Smlouvě o výstavbě uvedeno jinak. Výzva k zaplacení smluvní pokuty musí vždy obsahovat popis a časové určení události, která v souladu s touto Smlouvou o výstavbě zakládá právo účtovat smluvní pokutu.
    7. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník není oprávněn vyúčtované smluvní pokuty jednostranně započítat na pohledávky Vlastníka vůči Stavebníkovi.
    8. Případný postih ze strany orgánů státní správy či třetích stran za nedodržení povinností Stavebníka dle této Smlouvy o výstavbě, závazných právních předpisů či jiných povinností při provádění činností a prací dle této Smlouvy o výstavbě jde vždy plně k tíži Stavebníka. V případě udělení pokuty či jiné náhrady škody Vlastníkovi je Vlastník oprávněn tuto pokutu nebo škodu v plné výši včetně nákladů řízení přeúčtovat Stavebníkovi nebo započíst vůči pohledávce Stavebníka.
    9. Stavebník je odpovědný za veškerou škodu způsobenou Vlastníkovi včetně ušlého zisku a jiné majetkové újmy případným porušením svých povinností.
    10. Smluvní strany jsou povinny:
        1. neprodleně se vzájemně prokazatelně vyrozumět o hrozící nebo vzniklé škodě, o níž se při vynaložení odborné péče (měly) dozvědět při poskytování Plnění,
        2. navrhnout opatření nezbytná k prevenci vzniku škody nebo odstranění následků škodné události.
17. Bankovní záruka
    1. Stavebník před uzavřením této Smlouvy o výstavbě nebo nejpozději současně s uzavřením této Smlouvy o výstavbě předal Vlastníkovi originál Bankovní záruky, tj. bankovní záruky ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku za řádné plnění této Smlouvy o výstavbě ze strany Stavebníka ve výši 2.000.000,- Kč (dva miliony korun českých)
    2. Doba platnosti Bankovní záruky musí být nejméně 11 měsíců od data uzavření této Smlouvy o výstavbě. Stavebník je povinen zajistit platnost Bankovní záruky do data účinnosti Nájemní smlouvy. Stavebník je povinen platnost Bankovní záruky prodloužit nebo zajistit novou Bankovní záruku vždy nejpozději 1 měsíc před uplynutím doby platnosti poskytnuté Bankovní záruky; v opačném případě je Vlastník oprávněn Bankovní záruku v plné výši čerpat a tyto vyčerpané prostředky držet namísto Bankovní záruky k zajištění řádného splnění všech závazků Stavebníka, a to až do řádného poskytnutí Bankovní záruky.
    3. Bankovní záruka zajišťuje splnění všech závazků Stavebníka vzniklých na základě této Smlouvy o výstavbě, závazků vzniklých v důsledku odstoupení od této Smlouvy o výstavbě, jakož i v případě, kdy Vlastníkovi vůči Stavebníkovi vznikne nárok na smluvní pokutu nebo náhradu škody.
    4. Vlastník vrátí Bankovní záruku Stavebníkovi poté, co nabude účinnosti Nájemní smlouva.
    5. Vlastník není povinen přijmout Bankovní záruku, která nebude obsahovat písemné prohlášení banky, že uspokojí Vlastníka zaplacením požadované částky, na první požádání Vlastníka a bez námitek.
18. Ostatní ujednání
    1. Veškeré sdělování, žádosti, předávání informací apod. mezi Smluvními stranami dle této Smlouvy o výstavbě musí být příslušnou Smluvní stranou provedeno v písemné formě a doručeno druhé Smluvní straně nebo zástupci Smluvní strany dle této Smlouvy o výstavbě, a to datovou schránkou, doporučenou nebo kurýrní poštou nebo e-mailem. K uplatňování nebo vzdávání se nároků může docházet pouze prostřednictvím datové schránky či doporučenou poštou.
    2. Stavebník není oprávněn bez písemného souhlasu Vlastníka postoupit jakákoliv práva vyplývající z této Smlouvy o výstavbě na jiného. Stavebník současně není bez písemného souhlasu Vlastníka oprávněn převést ani pronajmout, resp. propachtovat svůj obchodní závod, resp. jeho část, týkající se Plnění dle této Smlouvy o výstavbě.
    3. Smluvní strany se zavazují vzájemně si bez zbytečného odkladu písemně oznamovat všechny změny identifikačních a kontaktních údajů, změny oprávněných osob a změny a návrhy změn v obchodním rejstříku, které by mohly mít vliv na plnění této Smlouvy o výstavbě.
    4. Smluvní strany výslovně vylučují použití jakýchkoli obchodních podmínek Smluvních stran, které nejsou součástí této Smlouvy o výstavbě.
    5. Změna ceny Plnění se vzhledem k povaze a účelu této Smlouvy o výstavbě, jakož i vzhledem ke způsobu kompenzace nároků Stavebníka z práva stavby, vylučuje, s výjimkou zvýšení v návaznosti na zvýšení míry inflace, za podmínek stanovených v Nájemní smlouvě.
    6. Stavebník prohlašuje, že má dostatečné finanční prostředky na provedení Plnění. Stavebník se zavazuje, že na písemnou žádost Vlastníka doloží dokumenty prokazující, že má dostatek finančních prostředků pro účely poskytnutí Plnění podle této Smlouvy o výstavbě (např. výpis z účtu, finanční výkazy, vyúčtování dotace atp.).
    7. Stavebník se zavazuje Vlastníkovi uhradit veškerou škodu či jinou újmu vzniklou v důsledku porušení práv z duševního vlastnictví třetích osob při poskytování Plnění.
    8. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se Smluvní strany dohodly, že daň z nemovitých věcí vztahující se k Pozemkům Bloku 004 je povinen hradit Vlastník, včetně podání příslušného daňového přiznání a plnění všech souvisejících daňových povinností. Daň z nemovitých věcí vztahující se ke Stavbě, případně k právu stavby, je povinen hradit Stavebník, a to včetně podání příslušného daňového přiznání a plnění všech souvisejících daňových povinností.
    9. Žádné nevyužití nebo opominutí nároku nebo práva vyplývajícího z této Smlouvy o výstavbě nebude vykládáno jako vzdání se nároku nebo práva, pokud tak nebude Smluvní stranou učiněno písemně.
    10. Žádné prodloužení lhůty ke splnění povinnosti nebo jiného úkonu předpokládaného touto Smlouvou nebude vykládáno jako prodloužení lhůty ke splnění jakékoliv jiné povinnosti nebo jiného úkonu předpokládaného touto Smlouvou o výstavbě.
    11. Smluvní strany se dohodly, že obecné ani zvláštní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními právních předpisů, která nemají donucující charakter.
    12. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 1793 až 1795 Občanského zákoníku (neúměrné zkrácení), jakož i ustanovení § 1796 Občanského zákoníku (lichva), § 1799 a § 1800 (doložky v adhezní smlouvě a vady doložky).
19. Závěrečná ustanovení
    1. Tato Smlouva o výstavbě se uzavírá současně s Nájemní smlouvou s odkládací podmínkou.
    2. Tato Smlouva o výstavbě nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictví Registru smluv. Smlouvu o výstavbě odešle k uveřejnění v Registru smluv Vlastník, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne jejího uzavření.
    3. Tato Smlouva o výstavbě, včetně všech příloh, byla v souladu s ustanovením § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), schválena zastupitelstvem Statutárního města Ústí nad Labem dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO].
    4. Vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran výslovně neupravená v této Smlouvě o výstavbě se řídí příslušnými českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
    5. Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech vzájemných sporů smírnou cestou. V případě, že nedojde k vyřešení jakéhokoliv sporu smírnou cestou, bude takový spor řešen výlučně před příslušnými soudy České republiky, jehož místní příslušnost bude určena podle sídla Vlastníka v době zahájení řízení.
    6. Tuto Smlouvu o výstavbě je možné měnit pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, přičemž jakákoliv změna této Smlouvy o výstavbě bude provedena v souladu se ZZVZ.
    7. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy o výstavbě neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ustanovení této Smlouvy o výstavbě nijak dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy druhé Smluvní strany ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejblíže a bude v souladu s platným právem, případně uzavřít novou smlouvu.
    8. Tato Smlouva o výstavbě je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž po 1 (jednom) stejnopisu bez úředně ověřených podpisů Smluvních stran obdrží každá ze Smluvních stran; jeden stejnopis obsahující úředně ověřené podpisy Smluvních stran bude předán Vlastníkovi a je určen jako podklad pro vklad práva stavby do katastru nemovitostí.
    9. Nedílnou součástí této Smlouvy o výstavbě jsou následující přílohy:

* Příloha č. 1 – Harmonogram
* Příloha č. 2 – Vybraná varianta
  1. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si Smlouvu o výstavbě před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ústí nad Labem, dne [BUDE DOPLNĚNO] V Ústí nad Labem, dne [BUDE DOPLNĚNO]

**Vlastník: Stavebník:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Statutární město Ústí nad Labem [BUDE DOPLNĚNO]**PhDr. Ing. Petr Nedvědický  
primátor