

„Základní škola pro oblast Sedlec – Podbaba - Bubeneč" - shrnutí smluvních podmínek

	Téma	Popis
1.	Předmět smlouvy	<p>Základním smluvním dokumentem, který bude výsledkem zadávacího řízení, bude smlouva o smlouvě budoucí o převodu nemovitostí („SOBS“).</p> <p>Na SOBS se dodavatel (budoucí prodávající) zavazuje na své náklady a riziko (i) provést nebo zajistit veškerou projekční a inženýrskou činnost potřebnou k výstavbě objektu; (ii) zajistit veškerá povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy podle správního řádu nebo osvědčení požadovaná obecně závaznými právními předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody s těmito osobami, jakákoliv rozhodnutí, povolení k odstranění stavby, územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlasy, potřebná pro provedení výstavby („Povolení“); (iii) vybudovat budovu na pozemku, který <u>dodavatel zajistí</u>; (iv) nést rizika spojená s výše uvedenými činnostmi způsobem uvedeným ve smlouvě; a (v) uzavřít se zadavatelem jako budoucím kupujícím smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem (budova školy a pozemek/pozemky) ve znění dle přílohy SOBS. Zadavatel se při splnění podmínek dle SOBS zavazuje uzavřít smlouvu o převodu nemovitých věcí a zaplatit dodavateli kupní cenu (způsobem určeným v SOBS).</p>
2.	Vytvoření projektové dokumentace a získání povolení	<p>Dodavatel na své náklady zajistí vypracování jakýchkoliv výkresů, specifikací, zpráv, vzorců, výpočtů, softwaru a jiných dokumentů a údajů, které jsou nezbytné nebo se vztahují k vydání Povolení pro výstavbu budovy (zejména dokumentaci pro stavební povolení a dokumentaci pro provedení stavby) nebo k realizaci, dokončení, testování, provozu, údržbě a změnám stavby budovy ze stavebního a technického hlediska, které jsou nebo mohou být potřebné pro provedení výstavby. Dodavatel bude povinen předložit dokumentaci pro územní rozhodnutí, dokumentaci pro stavební povolení a dokumentaci pro provedení stavby pro budovu ke schválení zadavateli.</p> <p>Povolení nezbytná pro výstavbu, dokončení a provozování budovy <u>budou zajištěna dodavatelem na jeho riziko a náklady</u>. V případě, kdy dodavatel nebude moci získat příslušné Povolení ani ve lhůtě 4 měsíců ode dne podání žádosti o příslušné Povolení navzdory tomu, že řádně, v souladu s právními předpisy a s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání takového Povolení a řádně a s odbornou péčí postupoval v řízení o získání Povolení (dále jen „Objektivní překážka získání povolení“), lhůta pro dokončení se prodlouží o dobu trvání Objektivní překážky získání Povolení. O vzniku Objektivní překážky získání Povolení bude dodavatel povinen do 5 pracovních dnů od jejího vzniku písemně informovat zadavatele, jinak nemůže v souvislosti s ní uplatňovat jakékoli úlevy z plnění smluvních povinností. Skutečnost, že řádně, v souladu s právními předpisy a s odbornou péčí připravil a podal žádost o vydání příslušného Povolení a že řádně a s odbornou péčí postupoval v řízení o získání Povolení, je povinen prokázat dodavatel.</p>

3.	Základní povinnosti dodavatele ve vztahu k výstavbě	<p>Dodavatel je povinen provést kompletní projektovou přípravu, realizaci a dokončení stavby v souladu s:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Požadavky zadavatele a Návrhem dodavatele; (ii) Povoleními; (iii) obecně závaznými právními předpisy; a (iv) SOBS, <p>přičemž tento požadavek se pro vyloučení pochybností vztahuje i na výsadbu dřevin, sadové a parkové úpravy; vnější oplocení, brány, značení, příjezdy, parkovací plochy a přístupy pro pěší a veškerou podpůrnou infrastrukturu, požární a jiné bezpečnostní systémy.</p> <p>V případě rozporů mezi Požadavky zadavatele a Návrhem dodavatele mají přednost Požadavky zadavatele. V případě rozporů mezi podmínkami jakéhokoliv Povolení na straně jedné a Požadavky zadavatele a Návrhem dodavatele na straně druhé, mají přednost tyto podmínky Povolení, ovšem pouze za předpokladu, že tyto podmínky nebyly stanoveny na žádost dodavatele ani jakékoliv s ním propojené osoby, ale byly stanoveny na základě požadavků orgánů státní správy nebo vyplývají z platných právních předpisů.</p>
4.	Podmínky budoucího převodu nemovitostí	<p>Poté, co budou splněny podmínky pro vydání protokolu o dokončení (jak je definován níže), může každá ze stran vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Smlouvy o převodu nemovitých věcí, a to formou písemné výzvy doručené druhé Smluvní straně.</p> <p>Text kupní smlouvy bude odpovídat znění obsaženému v příloze SOBS.</p>
5.	Hrazení ceny	<p>Kupní cena však bude hrazena zálohově, a to do 75% celkové ceny.</p> <p>Zadavatel uhradí zbývající část kupní ceny (25%) po převodu objektu do svého vlastnictví (vlastnictví HMP) a po předání garanční záruky za odstranění záručních vad stavby.</p>

7.	Dokončení	<p>Dokončení stavby budovy se rozumí dokončení všech prací včetně dokončení nedokončených prací a odstranění všech vad uvedených v protokolu o ukončení předpřejímacího řízení a po splnění podmínek uvedených v kolaudačním souhlasu týkajících se stavby budovy.</p> <p>Po vydání kolaudačního souhlasu dodavatel může prostřednictvím oznámení zadavatele požádat o vydání protokolu osvědčujícího dokončení budovy v souladu se smlouvou („Protokol o dokončení“). Nejpozději spolu s žádostí o vydání Protokolu o dokončení dodavatel předá zadavateli v přehledné a ucelené podobě veškeré nezbytné dokumenty nezbytné pro provoz a údržbu stavby, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) dokumentaci skutečného provedení budovy (dokumentaci skutečného provedení stavby podle vyhlášky č. 499/2006 Sb.), (b) zápisy a osvědčení o provedených zkouškách a revizích, (c) geodetické zaměření díla, včetně geometrického plánu, (d) průkaz energetické náročnosti budovy, (e) ostatní doklady potřebné pro řádné provozování budovy, zejména pokud vyplývají z právních předpisů, Povolení, technických podmínek, prováděcí dokumentace, závazných českých, popř. evropských, technických norem (ČSN a EN) a řádné stavební praxe, (f) originál stavebního deníku a montážních deníků, (g) nezbytnou dokumentaci pro zprovoznění budovy (záruční listy, návody k obsluze, atesty, zápisy o zkouškách, revizní zprávy, plány údržby, návrhy provozního řádu celého objektu, který bude zahrnovat jednotlivé provozní řády technologických zařízení apod.) včetně uživatelské příručky vypracované pro budoucí uživatele budovy, kterou budou tito uživatelé povinni dodržovat.
8.	Zajištění závazků	<p>Zajištění případného vrácení záloh v případě nedokončení smlouvy a nesplnění povinnosti převést budovu do vlastnictví zadavatele je zajištěno formou platebního kalendáře, který počítá s tím, že první platba bude uvolněna v okamžiku, kdy dodavatel předloží veškerá povolení nezbytná pro zahájení stavby a zároveň zřídí ve prospěch zadavatele zástavní a předkupní právo k pozemkům, na kterých bude objekt realizován. Uzavření smlouvy o zástavním právu k pozemku lze nahradit finanční zárukou vystavenou bankou s požadovaným stupněm ratingu, a to za předpokladu, že výše finanční záruky bude odpovídat výši příslušné části zálohy (a to buď tak, že dodavatel předloží oproti každé části zálohy finanční záruku odpovídající co do výše dané části zálohy, nebo tak, že finanční záruka předložená oproti uhrazení první části zálohy bude navyšována o částky odpovídající následujícím platbám zálohy).</p> <p>Vedle zástavního práva bude řádné plnění zakázky navíc obecně zajištěno bankovní zárukou vystavenou renomovanou bankou ve výši min. 10% ceny díla.</p> <p>Po dokončení stavby předloží dodavatel oproti úhradě zbývající část kupní ceny (25%) bankovní záruku za případné záruční vady ve výši 5 % Kupní ceny.</p> <p>Dodavatel je navíc na své náklady povinen uzavřít pojištění (včetně „all risk“ pojištění škod na majetku) a vinkulovat pojistné plnění ve prospěch Zadavatele.</p>