

Smlouva o zřízení práva stavby

uzavřená dle ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi těmito smluvními stranami

1/ město Jičín, IČ 00271632, DIČ CZ00271632

Se sídlem 506 01 Jičín, Žižkovo nám. 18

Za které jedná starosta města JUDr. Jan Malý

Bankovní spojení : [REDACTED]

(dále jen „vlastník“)

a

2/ Mach Zebín s.r.o., IČ 62024175, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 6641

Se sídlem Sedličky 73, 50601 Jičín

Za které jedná David Kotlář, jednatel společnosti a

Ing. Petra Anna Machová, jednatelka společnosti

(dále jen „stavebník“)

I. Úvodní ustanovení

- Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st. parc. č. kat. 2396 v kat. území Jičín o výměře 1453 m², jejíž součástí (a je jí i zcela zastavěna) je stavba (jiná stavba bez čp.), zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Jičín. Stavba na stp. 2396 se nachází v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Jičín.
- Stavebník na základě nájemní smlouvy ze dne 20.10.2010 uzavřené s vlastníkem v současné době užívá st. parc. č. kat. 2396 (dále jen pozemek) spolu s budovou, na ní umístěnou za účelem chovu a výcviku koní a s tím souvisejícím zemědělským využitím pozemků a budovy (ustájení koní a uskladnění píce). Stavebník má záměr budovu užívat i nadále, z důvodů vyvolaných potřebou provozovat zde i nadále svou podnikatelskou činnost má ale zájem provést stavební úpravy, jak jsou definovány níže v čl. II smlouvy. Vlastník má zájem si vlastnictví st. parcely ponechat a současně umožnit stavebníkovi provedení stavebních úprav a užívání budovy po sjednanou dobu.
- S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na uzavření smlouvy o zřízení práva stavby ve smyslu ust. § 1240 občanského zákoníku tohoto obsahu.

II. Předmět

- Vlastník jakožto vlastník pozemku zřizuje ve prospěch stavebníka k tíži pozemku právo stavby zahrnující právo stavebníka mít již zřízenou budovu uvedenou v článku I této smlouvy na pozemku

a to za účelem jejích stavebních úprav, rekonstrukce, modernizace v souladu s touto smlouvou (dále jen „právo stavby“). Stavebník právo stavby přijímá a vlastník je povinen výkon tohoto práva strpět.

2. V této souvislosti vlastník prohlašuje, že na pozemku nevážnou žádná práva, která by bránila zřízení práva stavby. Stavebník je srozuměn s tím, jaké jsou podmínky využívání tohoto území podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) pro předmětný pozemek a budovu z hlediska schválené územně plánovací dokumentace.
3. Účelem práva stavby je provedení stavebních úprav budovy uvedených v čl. III smlouvy ze strany stavebníka za účelem provozování zemědělské činnosti (=uskladnění krmiva a steliva, ustájení a výcvik koní, parkování zemědělské techniky) a za účelem chovu a výcviku koní (=uskladnění krmiva a steliva, ustájení a výcvik koní, parkování zemědělské techniky).
4. Stavebník bude mít k budově stejná práva jako vlastník a k pozemku stejná práva jako poživatel.
5. Dle dohody smluvní strany vylučují aplikaci § 1254 občanského zákoníku o vzájemném předkupním právu, kdy toto ujednání se запиše do katastru nemovitostí poznámkou současně s právem stavby.
6. Smluvní strany se dohodly, že budova nebude ze strany vlastníka stavebníkovi protokolárně předávána pro účely této smlouvy, neboť stavebník tuto již užívá z titulu dosavadního nájemního vztahu a dobře z tohoto důvodu stav budovy zná. Stavebník prohlašuje, že tento stav plně odpovídá jeho záměrům a postačuje pro zřízení práva stavby a realizaci práva stavby k okamžiku uzavření smlouvy.
7. Smluvní strany sjednávají, že právo stavby se zřizuje na dobu určitou 40 let v trvání ode dne právních účinků vkladu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tj do 7.5.2059. Právo stavby je věc nemovitá a budova je jeho součástí. Uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, právo stavby zaniká. Stavba přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku.

III. Realizace stavebních úprav

1. Vlastník souhlasí s tím, že stavebník bude na budově realizovat stavební úpravy části střechy na budově pro ustájení koní za účelem navýšení kapacity skladovacích prostor pro píce a stelivo, vizualizace těchto úprav je uvedena v příloze č. 1 k této smlouvě. Přílohu č. 2 tvoří rozpočet. Stavebník se zavazuje, že stavební úpravy budou zahájeny a prováděny v souladu s rozhodnutími příslušných orgánů státní správy (zejména oddělením památkové péče MěÚ), a budou dokončeny nejpozději do tří let od vzniku práva stavby. V případě prodloužení s plněním povinnosti se stavebník zavazuje zaplatit vlastníkově smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý i započatý měsíc prodloužení.
2. Nebezpečí škody na budově v průběhu realizací stavebních úprav nese stavebník, který bude rovněž povinen uhradit vlastníkově a i třetím osobám škody, které vlastníkově nebo třetím osobám případně vzniknou v příčinné souvislosti se stavebními úpravami.
3. Stavebník je oprávněn po dobu platnosti této smlouvy realizovat i jiné stavební úpravy na budově, (rekonstrukci, modernizaci), které povedou ke zhodnocení budovy za podmínky, že budou prováděny v souladu s veřejnoprávními předpisy a to takto: pokud hodnota dané stavební úpravy přesáhne částku 100.000,-Kč, je stavebník povinen získat si k této úpravě předchozí písemný souhlas města, jinak jejich realizaci vlastníkově písemně oznámí 10 dnů před jejich zahájením.
4. Vlastník je povinen strpět na pozemku stavební činnost stavebníka a třetích osob provádějících stavební úpravy dle článku III této smlouvy. Vlastník se zavazuje poskytnout pro realizaci těchto

úprav nezbytnou součinnost, nezbytné souhlasy, které budou pro sjednané účely potřebné. Stavebník bere na vědomí, že k budově existuje stavební dokumentace (pasport stavby zpracovaný dne 20.6.2018 Ing. V. Říhou). Stavebník se zavazuje vlastníka neprodleně písemně informovat o případných změnách stavby (zejména o změnách při provádění stavby z důvodů technických, případně z jiných předem nepředvídatelných příčin).

5. Stavebník se zavazuje, že stavební úpravy započne realizovat po vzniku práva stavby a o jejich započítání bude neprodleně informovat vlastníka.

IV. Povinnosti stavebníka

1. Smluvní strany se dohodly, že stavebník není oprávněn zcizit právo stavby nebo ho zatížit jakýmkoli právy třetích osob, s výjimkou uzavření nájemní smlouvy k budově po předchozím písemném souhlasu vlastníka. Zákaz zcizení nebo zatížení práva stavby se zřizuje jako věcné právo na dobu trvání práva stavby pro stavebníka a bude zapsáno do katastru nemovitostí spolu s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí.
2. Dále stavebník není oprávněn postoupit práva či povinnosti z této smlouvy na třetí osobu a ani postoupit smlouvu ve smyslu ust. § 1895 občanského zákoníku.
3. Stavebník je povinen zajistit na vlastní náklady pojištění budovy, zejména proti možným živelným pohromám a havarijním situacím a dále pojištění své odpovědnosti jako provozovatele stavby a to po celou dobu trvání platnosti této smlouvy. Stavebník je povinen na požádání vlastníka pojistnou smlouvu dle tohoto bodu předložit. V případě, že stavebník nezajistí pojištění budovy, je povinen zaplatit vlastníku smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý byt jen započatý den prodlení.
4. Stavebník se zavazuje po dobu trvání smlouvy provádět na vlastní náklady veškerou údržbu a opravy budovy tak, aby budova byla udržována v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu. Stavebník je povinen umožnit vlastníkově kontrolu budovy. Stavebník je oprávněn si zajistit se všemi dodavateli energií a služeb nezbytných pro užívání budovy uzavření potřebných smluvních vztahů.
5. Daň z nabytí nemovitých věcí spojenou se zřízením práva stavby hradí stavebník, který je zároveň poplatníkem této daně, rovněž tak stavebník hradí daň z nemovitosti.

V. Stavební plat

1. Smluvní strany se dohodly, že za zřízení práva stavby bude stavebník hradit vlastníkově po dobu trvání práva stavby stavební plat v souladu s § 1247 občanského zákoníku. Stavební plat se sjednává jako roční, tj. je jako opakující se roční plnění a zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.
2. Stavebník se zavazuje, že bude vlastníkově za zřízení práva stavby platit stavební plat v pravidelných opětvujících se ročních splátkách ve výši 23.268,- Kč a to vždy nejpozději do 30.9. příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného vlastníkem. K první úhradě, v poměrné výši ½ z roční splátky stavebního platu, tj. částky 11.634,- Kč dojde do 30.11.2019. Stavební plat bude považován za uhrazený jeho připsáním na účet vlastníka. Stavební plat je určen na základě znaleckého posudku č. 5 508-12-2019 vyhotoveného Českou znaleckou, a.s., dne 18.3.2019.

Stavební plat na nemovitou věc uvedenou v čl. I. smlouvy je osvobozen od DPH podle § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Za den zdanitelného plnění je považován 1. leden daného roku. V roce 2019 je to den podání návrhu na vklad smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že stavební plat podléhá indexaci, tzn. Vlastník je oprávněn jednostranným písemným oznámením zvýšit stavební plat o průměrnou roční míru inflace zveřejňovanou Českým statistickým úřadem, přičemž takto zvýšený stavební plat bude hrazen stavebníkem bez dalšího. Inflací se pro účely této smlouvy rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech. Stavební plat bude moci být poprvé zvýšen z důvodu inflace od roku 2021 a poté vždy s účinností od 1.1. následujícího kalendářního roku doby trvání práva stavby dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat nebude snižován z důvodu deflace.
4. V případě prodlení se zaplacením stavebního platu uhradí stavebník vlastníkově smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt jen započatý den prodlení.

VI. Ukončení smlouvy

1. Právo stavby zaniká:

- a) Uplynutím doby uvedené v článku II smlouvy
- b) Na základě písemné dohody obou smluvních stran o zrušení práva stavby
- c) Odstoupením od smlouvy

2. Vlastník je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:

- a) Pokud stavebník neprovede stavební úpravy, resp. nebude povoleno jejich užívání ani do tří měsíců od lhůty uvedené v článku III bod 1 této smlouvy
- b) Pokud stavebník bude v prodlení s úhradou stavebního platu, resp. jeho ročních splátek déle než tři měsíce od data splatnosti
- c) Pokud stavebník bude provádět jiné stavební úpravy ve smyslu článku III bod 3 smlouvy bez předchozího písemného souhlasu vlastníka
- d) Pokud stavebník změnil účel provozování budovy uvedený v článku II bod 3 smlouvy
- e) Pokud byla nařízena rozhodnutím příslušného orgánu likvidace stavebníka – zrušení stavebníka bez právního nástupce s likvidací
- f) Pokud bylo vydáno usnesení o nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí na majetek stavebníka
- g) Pokud vůči majetku stavebníka probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku

3. Odstoupením vlastníka od smlouvy se smlouva neruší od počátku, ale ode dne doručení písemného odstoupení od smlouvy stavebníkovi. Ust. § 2004 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije. Při odstoupení od smlouvy není vlastník povinen navracet stavební plat za dobu ode dne uzavření smlouvy do dne doručení oznámení o odstoupení stavebníkovi.

4. Do 6 měsíců od doručení odstoupení od smlouvy nebo od uzavření dohody o zrušení práva stavby je stavebník povinen vyklidit pozemek a budovu a tyto protokolárně předat vlastníkově včetně veškeré stavební dokumentace budovy.

VII. Náhrada za stavbu

1. Smluvní strany se dohodly, že po zániku práva stavby uplynutím doby sjednané v čl. II této smlouvy nebo v případě zániku práva stavby před uplynutím této doby, náleží stavebníkovi náhrada ve smyslu ust. § 1255 občanského zákoníku ve výši poloviny hodnoty určené znaleckým posudkem, který stanoví hodnotu budovy ke dni zániku práva stavby. Smluvní strany jsou povinny nejpozději do 30 dnů před dnem uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, nebo v případě odstoupení od smlouvy do 30 dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy určit na základě vzájemné dohody osobu znalce, popř. znalecký ústav. V případě, že k takové dohodě ve stanovené lhůtě nedojde, určuje znalce vlastník. Na základě znaleckého posudku určenou výši náhrady se zavazuje vlastník uhradit stavebníkovi nejpozději do tří měsíců ode dne doručení vyrozumění o zápisu vkladu zániku práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě prodlení vlastníka s touto úhradou má stavebník právo na smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt jen započatý den prodlení.
2. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku pro určení výše náhrady za stavbu nesou, každý jednou polovinou, stavebník a vlastník s výjimkou čl. VI bod 2 písm. a) smlouvy, kdy v tomto případě náklady nese sám stavebník. Náklady spojené s výmazem práva stavby v katastru nemovitostí hradí stavebník.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Právo stavby zřízené touto smlouvou vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za zápis práva stavby do katastru uhradí stavebník.
2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 1793-1795, 1930 odst. 2, § 2000 a § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany dále prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností podle ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle tohoto zákona, smluvní strany se dohodly, že vlastník, jenž je povinným subjektem podle ust. 2 odst. 1 zákona, zašle neprodleně po uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
5. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis a jeden, s ověřenými podpisy smluvních stran, bude připojen k návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Návrh na vklad podá vlastník po zveřejnění této smlouvy v registru smluv.
6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
7. Vlastník prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Jičina usnesením č. 17/6/ZM ze dne 29.4.2019. Záměr byl zveřejněn na úřední desce od 28.3.2019 do 15.4.2019.

8. Vlastník a stavebník shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, obsahu zcela porozuměli a bez výhrad s ním souhlasí. Na důkaz toho připojují v závěru této smlouvy svoje vlastnoruční podpisy.

V Jičíně dne 7.5.2019

.....
Město Jičín

.....
Mach Zebín, s.r.o.