

Smlouva o zřízení práva stavby

Městská část Praha 11

IČ: 002 31 126
se sídlem: Praha 4, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41
zastoupená: Ing. Jiřím Štylerem, starostou

(dále jen „MČ“)

a

AR DELTA, s.r.o.

IČ: 284 30 824
se sídlem: Praha 10, Bohdalecká 1490/25, PSČ 101 00
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 140960
zastoupená: panem Tomášem Kučerou, jednatelem společnosti

(dále jen „stavebník“)

(společně dále jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto **smlouvu o zřízení práva stavby** (dále jen „smlouva“)

Preambule

- MČ prohlašuje, že má, v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 a 3, § 17 odst. 1 písm. h) a § 17 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 2, § 13 a § 17 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to následujících nemovitostí:
 - pozemek parc. č. 2732/1, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 9324 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/12, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 7932 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/13, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 1116 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/14, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 738 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/15, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 11 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/16, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 68 m²;
 - pozemek parc. č. 2732/17, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 8 m²;
 - pozemek parc. č. 2740, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 49 m²;
 - pozemek parc. č. 2776/13, druh pozemku ostatní plocha, o evidované výměře 1690 m²;vše zapsáno na LV č. 1639 pro k. ú. Chodov, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
(písm. a) až i) odst. 1. Preambule dále společně jen „pozemky“).
- MČ tedy vykonává při nakládání se svěřeným majetkem – pozemky všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních jednáních v plném rozsahu, resp. v rozsahu předmětu této smlouvy.
- MČ je při nakládání se svěřeným majetkem stanoveno omezení pro pozemek parc. č. 2732/1 v k. ú. Chodov, a to v příloze č. 10 Statutu hlavního města Prahy. V tomto omezení se MČ zavazuje, že nepřevede uvedený pozemek na jinou právnickou nebo fyzickou osobu.

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je zřízení práva stavby MČ k tíži výše specifikovaných pozemků ve prospěch stavebníka.
2. Právo stavby je touto smlouvou zřizováno ve prospěch stavebníka za úplatu.

II. Právo stavby

1. MČ touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka k tíži výše specifikovaných pozemků právo stavby spočívající v právu stavebníka vybudovat a mít na pozemcích zřízenou stavbu (dále jen „**právo stavby**“) – víceúčelový areál se zimním stadionem, curlingovou dráhou a třemi venkovními hřišti, resp. multifunkční sportovní komplex se dvěma ledovými plochami, klubovým zázemím, šatnami, tělocvičnou a parkovištěm, zaměřený na provozování zimních ledových sportů (dvě plochy budou určeny pro lední hokej, bruslení a curling), (dále jen „**stavba**“) za dále v této smlouvě specifikovaných podmínek s tím, že architektonický návrh bude respektovat stávající charakter území a vhodně doplní původní zástavbu. Situační plánek stavby je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. MČ prohlašuje, že na pozemcích nevážnou žádná práva, která by bránila zřízení práva stavby.
3. Právo stavby je dohodou smluvních stran zřizováno jako právo dočasné s dobou trvání 40 (slovy: čtyřicet) let ode dne zápisu práva stavby do veřejného seznamu (dále jen „**doba trvání práva stavby**“), přičemž smluvní strany sjednávají oprávnění stavebníka vyzvat MČ nejpozději 6 (slovy: šest) měsíců před uplynutím doby trvání práva stavby k prodloužení doby trvání práva stavby o 10 (slovy: deset) let.

III. Ostatní ujednání k právu stavby

1. MČ si touto smlouvou vyhrazuje právo svého předchozího písemného souhlasu s případným zatížením práva stavby stavebníkem, a to po celou dobu trvání práva stavby. Výhrada předchozího písemného souhlasu MČ se zatížením práva stavby bude zapsána do veřejného seznamu.
2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají zákaz zcizení práva stavby stavebníkem po celou dobu trvání práva stavby. Zákaz zcizení práva stavby stavebníkem bude zapsán do veřejného seznamu.
3. MČ se zavazuje předložit žádost o vydání písemného souhlasu MČ se zatížením práva stavby dle odst. 1 tohoto článku Zastupitelstvu městské části Praha 11 k projednání, pokud bude stavebníkem taková žádost odůvodněna a doložena obvyklými podmínkami financování projektů. MČ byla před uzavřením této smlouvy seznámena se skutečností, že část projektu by mohla být financována bankou či některou jinou finanční institucí.
4. Dohodou smluvních stran se pro účely této smlouvy pozemky považují za předané MČ stavebníkovi okamžikem provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.
5. Stavebník podpisem smlouvy stvrzuje, že je mu znám stav pozemků.

IV. Úplata za právo stavby a náhrada za stavbu

1. Dohodou smluvních stran byla stanovena úplata za zřízení práva stavby v celkové výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) za rok (dále jen „**úplata**“), přičemž vždy bude k této částce připočtena DPH ve výši dle sazby DPH uvedené v zákoně č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění platném a účinném v době fakturace. První úplata dle této smlouvy je splatná nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a dále je úplata splatná vždy nejpozději do 15. listopadu každého kalendářního roku (dále jen „**lhůta splatnosti**“) na bankovní účet MČ č. [REDACTED]
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše úplaty upravována (valorizována) tak, že vypočtená roční úplata bude vynásobena koeficientem,

který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že MČ neuplatní úpravu (valorizaci) úplaty v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě úplaty uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

3. Takto upravená (valorizovaná) roční úplata bude platná a stavebník se zavazuje jí platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává roční úplatou, která bude upravena (valorizována) obdobným způsobem pro další období. MČ stavebníkovi jen písemně oznámí výši roční úplaty na příslušné období.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se vkladem práva stavby do katastru nemovitostí, tj. správní poplatek za zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí, zaplatí MČ.
5. Daň z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, spojenou se zřízením práva stavby hradí stavebník, který se zároveň dle této smlouvy stává poplatníkem této daně.
6. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby trvání práva stavby dle čl. II, odst. 3 této smlouvy, nemá stavebník právo na žádnou náhradu za provedenou stavbu.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Stavebník je povinen opatřit si na své náklady a ke své tíži veškerá potřebná povolení a souhlasy k provedení stavby na pozemcích MČ. MČ se zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost. Stavebník je oprávněn bez jakékoliv sankce či náhrady od této smlouvy odstoupit v případě, že se mu nepodaří zajistit veškerá potřebná povolení a souhlasy k provedení stavby na pozemcích MČ ani do 31. 3. 2016 nebo bude požadováno v rámci takových řízení stavbu výrazně změnit či upravit tak, aby nebylo spravedlivě možné požadovat po stavebníkovi její dokončení. Smluvní strany si v takovém případě nebudou vracet již přijatá plnění.
2. Stavebník se zavazuje stavbu na své náklady a ke své tíži pojistit na celou dobu trvání práva stavby a tuto skutečnost prokázat MČ nejpozději do **zahájení stavby**.
3. MČ nebo jí pověřená osoba má právo kontrolovat kvalitu prováděných prací. MČ bude stavebníkem zvána na kontrolní dny provádění stavby, pokud budou probíhat, a má právo se vyjadřovat k provádění stavby. V případě, že nebude MČ přizvána ke kontrole, je oprávněna požadovat dodatečné provedení kontroly na náklady stavebníka.
4. Stavebník je povinen po celou dobu trvání práva stavby udržovat stavbu v dobrém stavu a s řádnou péčí.
5. Stavebník je povinen stavbu specifikovanou v čl. II, odst. 1 této smlouvy provozovat po dobu trvání práva stavby.
6. Stavebník se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace výstavby stavby budou předkládány a projednávány s MČ.
7. Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 31. 12. 2016 bude stavba provedena, tj. tři venkovní víceúčelová hřiště budou dokončena a budou způsobilá k jejich řádnému užívání a zimní stadion (hala) bude dokončen a bude podána žádost o vydání kolaudačního souhlasu.

VI. Sankce

1. Jestliže nezaplatí stavebník MČ řádně a včas ve lhůtě splatnosti celou výši úplaty včetně daně z přidané hodnoty dle č. IV, odst. 1 této smlouvy, má MČ právo požadovat po stavebníkovi úhradu smluvní pokuty ve výši 0,5 % z celé výše úplaty za každý den prodlení. Uvedené jednání stavebníka je pro účely této smlouvy považováno za podstatné porušení této smlouvy a MČ má v takovém případě právo po předchozí písemné výzvě k nápravě od této smlouvy okamžitě odstoupit. Právo na úhradu smluvní pokuty není odstoupením od smlouvy dotčeno.

2. Neprovede-li stavebník stavbu nejpозději v termínu dle čl. V odst. 7 této smlouvy, tj.:
 - a) nebudou-li tři venkovní víceúčelová hřiště dokončena tak, aby byla způsobilá k jejich řádnému užívání ve stanoveném termínu, je MČ oprávněna požadovat po stavebníkovi úhradu smluvní pokuty v celkové výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení a
 - b) nebude-li zimní stadion (hala) dokončen a nebude-li podána žádost o vydání kolaudačního souhlasu ve stanoveném termínu, je MČ oprávněn požadovat po stavebníkovi úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.

Trvá-li prodlení stavebníka déle než 6 (slovy: šest) měsíců, je MČ oprávněna od této smlouvy po předchozí písemné výzvě odstoupit, přičemž toto ustanovení se použije v obou výše specifikovaných případech.
3. MČ je oprávněna od této smlouvy odstoupit po předchozí písemné výzvě, pokud stavebník poruší ustanovení čl. III, odst. 1 a 2 této smlouvy, přičemž v takovém případě je MČ oprávněn rovněž požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilion korun českých).
4. Poruší-li stavebník svou povinnost dle čl. V, odst. 2 této smlouvy, resp. nepojistí-li na své náklady a ke své tíži stavbu na celou dobu trvání práva stavby, je MČ oprávněna požadovat po stavebníkovi úhradu smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč (dva tisíce korun českých) za každý den prodlení.
5. Odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemnou formou a nabývá účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně. Všechna jednání učiněná písemnou formou musí být druhé smluvní straně zaslána prostřednictvím datové schránky, případně s využitím doručovatele poštovních služeb doporučenou poštou, kurýrem nebo předána osobně oproti podpisu.

VII. Ostatní ujednání

1. Současně s touto smlouvou byla mezi MČ, stavebníkem jako investorem a Základní školou, Praha 4, Ke Kateřinkám 1400, IČ: 613 88 483, se sídlem Praha 4 – Jižní Město, Ke Kateřinkám 1400, PSČ 149 00 (dále jen „škola“) uzavřena smlouva o vzájemné spolupráci, jejímž předmětem je sjednání vzájemné spolupráce mezi účastníky při etapě realizace stavby a při etapě provozu stavby a rovněž sjednání veškerých podmínek této spolupráce.
2. Smluvní strany podpisem této smlouvy sjednávají možnost odstoupení MČ po předchozí výzvě v případě, že stavebník porušuje jakékoliv ustanovení, resp. povinnost stanovenou mu smlouvou o vzájemné spolupráci.
3. Smlouva o vzájemné spolupráci, která byla uzavřena mezi MČ, stavebníkem jako investorem a školou současně s touto smlouvou, je ve vztahu k této smlouvě smlouvou závislou v souladu s ustanovením § 1727 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přičemž vznik a účinnost této smlouvy je podmínkou vzniku a účinnosti smlouvy o vzájemné spolupráci.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými řádně očíslovanými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
4. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným z důvodů rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí než neplatnost onoho konkrétního ustanovení, pokud je toto oddělitelné od ostatního obsahu smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení nahradit dohodou svým obsahem nejbližší duchu takového neplatného ustanovení respektující právní předpisy.

5. Podstatné náležitosti této smlouvy byly schváleny Usnesením zastupitelstva městské části Praha 11 ze dne 1. 9. 2014, číslo usnesení 0008/28/Z/2014 a k podpisu této smlouvy je zmocněn Ing. Jiří Štyler, starosta městské části Praha 11.
6. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž čtyři vyhotovení obdrží MČ, jedno vyhotovení obdrží stavebník a jeden stejnopis je určen příslušnému Katastrálnímu úřadu.
8. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlásily, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím zněním připojují smluvní strany svoje podpisy.

IX. Potvrzení právního jednání dle zákona o hl. m. Praze

MČ tímto potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost jejího právního jednání dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy:

č. 1 – Situační plán stavby

13. 05. 2015

V Praze dne

Ing. Jiří Štyler, starosta

za **AR DELTA, s.r.o.**
Tomáš Kučera, jednatel

