

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00HZJ58

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

### Článek I. Smluvní strany

Vlastník: Statutární město Opava  
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava  
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535  
Číslo účtu: [redacted] variabilní symbol 9050012556  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
ID datové schránky: 5eabx4t  
Zastoupen: [redacted], primátorem

dále také jen „vlastník“

Stavebník: Technické služby Opava s. r. o.  
Se sídlem: Těšínská 2057/71, Předměstí, 746 01 Opava  
IČ, DIČ: 64618188, CZ64618188  
Číslo účtu: [redacted]  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
ID datové schránky: 2nr6jkm  
Zapsán: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 14177  
Zastoupen: [redacted]  
dále také jen „stavebník“

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Opava je vlastníkem pozemku parc. č. 2890/145, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**pozemek 2890/145**“).
2. Pozemek parc. č. 2890/145 je vedle dalších pozemků a movitých věcí předmětem nájmu dle Smlouvy o nájmu nemovitého a movitého majetku ze dne 05.05.2005 (PID: MMOPP0028HRE), ve znění jejích dodatků, uzavřené mezi vlastníkem jako pronajímatelem a stavebníkem jakožto

nájemcem (dále také jen „**Nájemní smlouva**“). Dle Nájemní smlouvy je stavebník oprávněn pozemek parc. č. 2890/145 užívat za účelem provozování své podnikatelské činnosti.

3. Stavebník má zájem na části Nájemní smlouvou pronajatého pozemku 2890/145 postavit čerpací stanici PHM TS Opava o výměře 24,2022 m<sup>2</sup> včetně přípojky technické infrastruktury, zejména přípojky LAN, elektra ke stavbě, napojení do stávající dešťové kanalizace, včetně odlučovače ropných látek a přístupovou komunikaci k čerpací stanici PHM TS Opava, která je specifikována projektovou dokumentací zpracovanou společností [REDAKCE] z prosince 2018 (dále také jen „**Projektová dokumentace**“), jež je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 1**, a Územním souhlasem č. j. MMOP 87085/2019 ze dne 22.07.2019 vydaným odborem výstavby Magistrátu města Opavy (dále také jen „**Územní souhlas**“), jež je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 2** (dále také jen „**Stavba**“).
4. Stavba má být umístěna na části pozemku 2890/145 označené Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 5663-061/2019 ze dne 14.08.2019, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 3** (dále také jen „**Geometrický plán**“), **novým parc. č. 2890/476**, o výměře 100 m<sup>2</sup>, ležící v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
5. Vlastník není ochoten předmětný pozemek převést do vlastnictví stavebníka, je však ochoten za určitých podmínek zřídit ve prospěch stavebníka k předmětnému pozemku právo stavby pro Stavbu.
6. Smluvní strany mají – po důkladném seznámení se s plánovanou Stavbou i jejím budoucím využitím, faktickým i právním stavem předmětného pozemku, jakož i dalšími relevantními okolnostmi – za to, že předmětný pozemek je způsobilý pro zřízení práva stavby, na jehož základě bude stavebník moci na předmětném pozemku mít a užívat Stavbu.
7. Předmětem této smlouvy je tedy úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících se zřízením práva stavby opravňujícího stavebníka – za stanovených podmínek – vybudovat, mít a užívat na předmětném pozemku Stavbu.

#### Článek III.

##### **Dohoda o zúžení předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že ke dni předcházejícímu dni právních účinků vkladu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí se předmět nájmu vymezený Nájemní smlouvou zužuje o předmětný pozemek. Zúžení předmětu nájmu nemá vliv na výši nájemného sjednaného v Nájemní smlouvě.

#### Článek IV.

##### **Zřízení práva stavby**

1. Vlastník touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka k předmětnému pozemku za sjednanou úplatu a na sjednanou dobu věčné právo stavby, které stavebníka opravňuje v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy na předmětném pozemku vybudovat Stavbu, tuto Stavbu na předmětném pozemku mít a užívat ji jako čerpací stanici PHM určenou k doplňování vozidel a techniky stavebníka motorovou naftou, automobilovým benzínem a vodním roztokem močoviny AdBlue; část předmětného pozemku, která nebude Stavbou přímo zastavěna, bude sloužit k lepšímu užívání Stavby, a to jako její obslužná plocha.
2. Stavebník právo stavby zřizované touto smlouvou přijímá a zavazuje se za toto právo zaplatit vlastníkově sjednanou úplatu a řádně a včas plnit i všechny své ostatní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
3. Účelem práva stavby zřizovaného touto smlouvou je umožnit stavebníkovi vybudovat na předmětném pozemku Stavbu a následně tuto Stavbu užívat coby zázemí pro provozování jeho podnikatelské činnosti, na čemž má vzhledem k jeho, zákonem o obcích, dané působnosti zájem i vlastník.

#### Článek V.

##### **Vznik práva stavby**

1. Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem právních účinků vkladu práva stavby do katastru nemovitostí (dále také jen „**Den vzniku práva stavby**“). Náklady spojené se zápisem práva stavby do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit stavebník.
2. Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu podá vlastník do 10 dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práva stavby k předmětnému pozemku pro stavebníka podle této smlouvy do katastru nemovitostí bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je zřízení práva stavby za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

#### Článek VI.

##### Podmínky realizace Stavby na předmětném pozemku

1. Stavebník se zavazuje Stavbu – v souladu se specifikací uvedenou v **Příloze č. 1, Příloze č. 2 a Příloze č. 3** této smlouvy – na předmětném pozemku vybudovat nejpozději do dvou let od zahájení stavebních prací souvisejících s realizací Stavby; vybudováním Stavby se rozumí její řádné dokončení a získání oprávnění k jejímu legálnímu užívání.
2. Při realizaci Stavby se stavebník zavazuje dodržet následující podmínky:
  - a) Stavebník je povinen zahájit stavební práce k realizaci Stavby nejpozději do jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy.
  - b) O zahájení stavebních prací souvisejících s realizací Stavby se stavebník zavazuje vlastníka písemně informovat alespoň deset dnů předem.
  - c) Stavebník je povinen Stavbu realizovat výhradně v souladu s Projektovou dokumentací; jakékoli případné odchylky od Projektové dokumentace musejí být předem písemně schváleny vlastníkem.
  - d) Stavebník smí Stavbu realizovat jen na základě řádných veřejnoprávních oprávnění, která jsou k realizaci Stavby potřebná, a při stavbě musí veškeré podmínky těmito veřejnoprávními oprávnění stanovené bezvýhradně respektovat.
  - e) Nebude-li Stavba do dvou let od zahájení stavebních prací souvisejících s realizací Stavby dokončena alespoň z 80 % podle Projektové dokumentace, má vlastník právo od této smlouvy odstoupit a stavebníkovi nevzniká právo na náhradu za rozestavěnou stavbu podle § 1255 občanského zákoníku.
  - f) Bude-li Stavba zhotovena v rozporu s Projektovou dokumentací, územním souhlasem či stavebním povolením, bez písemného souhlasu vlastníka a nezjedná-li stavebník nápravu ani do 6 měsíců ode dne, kdy byl vlastníkem k nápravě vadného stavu vyzván, je vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit. Souhlas se změnou není vlastník ovšem oprávněn odepřít v případě, kdy není změna stavby k újmě vlastníka.
3. Vlastník se zavazuje poskytnout stavebníkovi v případě potřeby k realizaci Stavby za obvyklých podmínek nezbytnou součinnost.

#### Článek VII.

##### Úplata za zřízení práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje za jednorázovou úplatu ve výši 10.000,- Kč včetně 21 % DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni doručení vyrozumění o zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.
2. Vlastník do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví a doručí daňový doklad stavebníkovi se splatností do dvou měsíců ode Dne vzniku práva stavby.

#### Článek VIII.

##### Některé další povinnosti stavebníka

1. Stavebník se zavazuje užívat předmětný pozemek i vybudovanou Stavbu výhradně v souladu s účelem práva stavby dle této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje pečovat o Stavbu jako řádný hospodář, udržovat ji v dobrém stavu, nedopustit její znehodnocení a aktivně usilovat o dosažení maximální životnosti Stavby, a to vše na své náklady. Za účelem odstranění jakýchkoli pochybností se smluvní strany výslovně dohodly, že veškerou údržbu Stavby i veškeré její opravy je povinen zajišťovat na své náklady stavebník.

3. Stavebník se zavazuje zajišťovat kontrolu stavu Stavby z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání Stavby.
4. Jakékoli změny Stavby (zejména stavební úpravy) či změny využití Stavby smí stavebník provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu vlastníka; bez tohoto souhlasu nesmí stavebník provést jakoukoli změnu či úpravu Stavby.
5. Stavebník se zavazuje pečovat o pořádek a čistotu Stavby a neprodleně z ní odstraňovat odpady a odpadky; stavebník rovněž nesmí znečišťovat pozemky s předmětným pozemkem sousedící. V případě porušení těchto povinností nebo zřízení nepovolené skládky na sousedních pozemcích je vlastník oprávněn tyto pozemky uvést do řádného stavu na náklady a nebezpečí stavebníka; stavebník se zavazuje náklady s tím spojené vlastníkovi nahradit.
6. Stavebník se zavazuje zdržet se vyvíjení činností na Stavbě, které by mohly výrazněji rušit práva jiných osob nebo je nepřiměřeně obtěžovat nebo poškozovat, ani takové činnosti svou pasivitou umožnit; zejména je stavebník povinen zdržet se obtěžování sousedních pozemků nadměrným hlukem či kouřem.
7. Stavebník se zavazuje neprodleně umožnit vlastníkovi na jeho výzvu vstup na Stavbu za účelem kontroly, zda stavebník užívá Stavbu řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou, jakož i zda plní další své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a poskytnout vlastníkovi potřebnou součinnost.
8. Stavebník je povinen Stavbu pojistit tak, aby pojistné plnění bylo dostatečné pro případnou obnovu Stavby v případě jejího zničení, přičemž sjednání pojištění je stavebník povinen vlastníkovi doložit.
9. Stavebník se zavazuje, že v souvislosti s výkonem práv vyplývajících z práva stavby a s tímto právem souvisejících bude do vlastnických práv a oprávněných zájmů vlastníka zasahovat pouze v nezbytné míře a bude si počínat tak, aby na majetku vlastníka nedocházelo ke škodám. Dojde-li přesto stavebníkem, případně třetími osobami jím pověřenými nebo jednajícími s jeho souhlasem či vědomím, k zásahu do předmětného pozemku či jiných vlastnických pozemků nad smluvně sjednaný rámec, případně ke vzniku škody na majetku vlastníka, zavazuje se stavebník pro takový případ k uvedení předmětného pozemku případně dalších dotčených pozemků vlastníka do původního stavu a v případě vzniku újmy k její náhradě.
10. Smluvní strany sjednávají, že právo stavby lze převést či zatížit pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka. Poruší-li stavebník toto ujednání, je vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se zavazují výhradu souhlasu vlastníka se zatížením práva stavby zapsat do katastru nemovitostí; náklady s tím spojené je povinen uhradit stavebník.
11. Smluvní strany si sjednávají, že stavebník nemá předkupní právo k předmětnému pozemku ve smyslu § 1254 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly tuto skutečnost zapsat do katastru nemovitostí.
12. Smluvní strany konstatují, že vlastník předmětného pozemku má předkupní právo k právu stavby ve smyslu § 1254 občanského zákoníku.
13. Stavebník smí přenechat Stavbu k užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka.
14. Stavebník se dále zavazuje vlastníkovi na jeho výzvu poskytovat podklady a informace související s plněním této smlouvy.

#### Článek IX.

##### **Doba trvání práva stavby**

1. Právo stavby dle této smlouvy se zřizuje na dobu určitou, a to do 31. 12. 2075.
2. Vlastník je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, nastane-li kterákoli z níže uvedených situací:
  - a) stavebník poruší svou povinnost vybudovat Stavbu na předmětném pozemku nejpozději do dvou let od zahájení stavebních prací vedoucích k realizaci Stavby,
  - b) stavebník se dostane do prodlení s úhradou úplaty za zřízení práva stavby delšího než jeden měsíc,
  - c) stavebník poruší svou povinnost užívat Stavbu k účelu práva stavby dle této smlouvy,
  - d) stavebník poruší jinou svou povinnost vyplývající z této smlouvya stavebník na písemnou výzvu vlastníka nezjedná ve vlastníkem stanovené přiměřené době nápravu, resp. nesplní-li stavebník v této dodatečně době porušenou povinnost.

3. Uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena, se tato smlouva ruší a právo stavby jí založené zaniká. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost k neprodlenému výmazu práva stavby z katastru nemovitostí po jeho zániku.
4. Nejpozději poslední den trvání práva stavby je stavebník povinen předat vlastníkovi Stavbu včetně všech dokumentů, které se jí týkají. O předání Stavby se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu, v jakém se Stavba nachází, údaje o stavu měřičů služeb spojených s užíváním Stavby, seznam předávaných dokumentů, datum a podpisy smluvních stran.
5. Zánikem práva stavby se Stavba stává součástí předmětného pozemku

#### Článek X.

##### Vypořádání při zániku práva stavby

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, náleží stavebníkovi náhrada za Stavbu ve výši jedné poloviny její hodnoty v době zániku práva stavby. Hodnota bude určena na základě znaleckého posudku o ocenění Stavby, který nechá na své náklady zpracovat stavebník. Náhrada je splatná do šesti měsíců ode dne zániku práva stavby.

#### Článek XI.

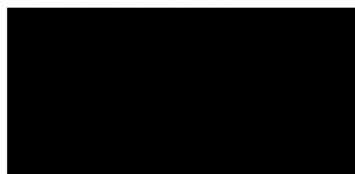
##### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem (tj. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
  2. Úplatné nabytí vlastnického práva k právu stavby zatěžujícímu předmětný pozemek podléhá dani z nabytí nemovitých věcí na základě ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
  3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práva stavby do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
  4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho pod ní připojují své podpisy.
  5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
  6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž vlastník obdrží dvě vyhotovení, stavebník obdrží také dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práva stavby k předmětnému pozemku dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
  7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
    - **Příloha č. 1** – Projektová dokumentace
    - **Příloha č. 2** – Územní souhlas
    - **Příloha č. 3** – Geometrický plán.
- V případě rozporu mezi obsahem této smlouvy a jejími přílohami má přednost obsah této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
  9. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
  10. Stavebník, resp. osoba podepisující za stavebníka tuto smlouvu prohlašuje, že byly splněny všechny předpoklady stanovené právními předpisy, zakladatelským právním jednáním stavebníka a případně dalšími vnitřními předpisy stavebníka pro řádné a platné uzavření této smlouvy, a že osoba podepisující za stavebníka tuto smlouvu je oprávněna tak učinit.

11. Záměr statutárního města Opava zřídít právo stavby k předmětnému pozemku byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 26.08.2019 do 11.09.2019 pod pořadovým číslem 460/19.
12. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 16.12.2019 usnesením číslo 261/9/ZM/19 odst. 1.

V Opavě dne ..... 20 -01- 2020

Za vlastníka:

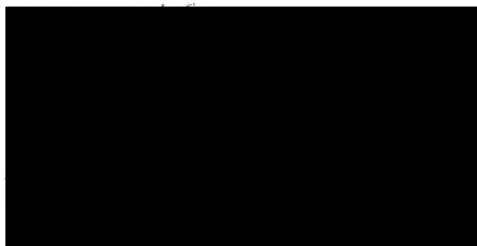


primátor



V Opavě dne ..... 16. 01. 2020

Za stavebníka:



TECHNICKÉ SLUŽBY OPAVA  
s.r.o.  
TĚŠÍNSKÁ č. 71  
746 01 OPAVA