

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 : č. účtu 19-524541/0100, Komerční banka, a.s., pobočka Jičín, variabilní symbol 2330000001

(dále jen „vlastník“)

a

2/ Tchoukball Jičín z.s., IČ 04785487, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl L, vložka 10585

Se sídlem Brada 36, 50601 Jičín

Za které jedná předseda spolku Mgr. Štěpán Vele

Bankovní spojení:

(dále jen „stavebník“)

I. Úvodní ustanovení

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku poz. parc. č. kat. 20/2, trvalý travní porost v kat území Robousy o výměře 3930 m², zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Jičín a kat. území Robousy.

2. Stavebník na základě nájemní smlouvy ze dne 30.10.2019 uzavřené s vlastníkem je oprávněn užívat shora uvedenou poz. parc. 20/2 v k.ú. Robousy za účelem realizace a provozování stavby sportovní haly včetně technického zázemí, po dobu trvání práva stavby, jež má být zřízeno dle č. V odst. 3 nájemní smlouvy, a dále užívat parkoviště a zázemí pro doplňkové sportovní vyžití (zeleň, drobné herní prvky, lavičky) na tomto pozemku. Zákes stavby sportovní haly je vyznačen na k nájemní smlouvě přiloženém snímku z katastrální mapy. V uváděné nájemní smlouvě se město a nájemce zavázali, že před zahájením stavebních prací na stavbě sportovní haly uzavřou mezi sebou smlouvu o zřízení práva stavby podle § 1240 občanského zákoníku, které zřídí k tíži části parcely poz.č. 20/2 v k.ú. Robousy ve prospěch nájemce právo vybudovat a mít na části této parcely stavbu sportovní haly v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 nájemní smlouvy a upřesněném geometrickém plánu s tím, že právo stavby bude zřízeno na dobu 25 let od účinnosti nájemní smlouvy, neboť i samotná nájemní smlouva se uzavřela na dobu určitou 25 let od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, tj. do 31.10.2044. Smluvní strany se poté, v rámci jednání o obsahu smlouvy o zřízení práva stavby, dohodly na tom, že předmětem práva stavby bude kromě plochy pro stavbu sportovní haly i plocha parkoviště. O této

změně smluvní strany současně s touto smlouvou uzavírají mezi sebou dodatek k nájemní smlouvě, kterým se zužuje sjednaný předmět nájmu.

Geometrickým plánem č. 558-94/2020 vyhotoveným ing. Janou Filipovou dne 30.3.2020 byla z poz. parc. č. 20/2 oddělena část označená parcelním číslem 20/5 o výměře 2256 m² (tato poz. parc. 20/5 je předmětem nájmu), kdy tento vzniklý pozemek je určen jako zázemí pro doplňkové sportovní vyžití (zázemí pro sportovní halu), poz. parc. 20/2 o zbývající výměře 1674 m² je určena pro zastavění stavbou sportovní haly a parkovištěm, tento geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Dne 17.12.2019 byla mezi Městem Jičín – Městský úřad Jičín jako stavebním úřadem příslušným dle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a žadatelem Tchoukball Jičín z.s. uzavřena, v souladu s ust. § 78 odst. 5, § 78a a § 116 stavebního zákona veřejnoprávní smlouva č. 7/2019 pod sp.zn. Výst.2019/34620/SuJ, jejímž předmětem je umístění a provedení stavby Sportovní haly tchoukballu na pozemku parc.č. 20/2 v kat. území Robousy, která nahrazuje územní rozhodnutí podle § 79 a 92 a stavební povolení podle § 115 stavebního zákona. Veřejnoprávní smlouva tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a nabyla účinnosti dne 19.12.2019.

3. 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

1. Vlastník jakožto vlastník pozemku poz. parc. č. kat. 20/2 o výměře 1674 m² v k.ú. Robousy zřizuje ve prospěch stavebníka k tíži tohoto pozemku, za níže specifikovaných podmínek právo stavby k pozem. parc. 20/2 zahrnující právo stavebníka vybudovat na tomto pozemku stavbu sportovní haly, jako objekt jednopodlažní, nepodsklepený, a parkoviště, v souladu s v čl. I bod 2 této smlouvy uvedenou veřejnoprávní smlouvou a projektovou dokumentací vyhotovenou ing. Lubošem Lonským dne 31.10.2019 (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 neváznou 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)

3. Účelem práva stavby je stavba pro sportovní vyžití a její provozování pro tyto účely. Sportovní hala s parkovištěm bude sloužit účelům sportovního spolku stavebníka, občanům Jičína, spolkům v Robousích včetně hasičského spolku a sportovním aktivitám dětí Základní školy Bodláka a Pampelišky, o.p.s., se sídlem Veliš čp. 40, a další veřejnosti.

4. Stavebník bude mít k budově stejná práva jako vlastník a k pozemku stejná práva jako poživatel.

Smluvní strany se dohodly, že stavebník má předkupní právo k pozemku (p.p. 20/2) a vlastník má předkupní právo k právu stavby.

5. Stavebník prohlašuje, že mu je stav předmětného pozemku této smlouvy znám, tento stav plně odpovídá jeho záměrům a postačuje pro zřízení práva stavby a realizaci práva stavby k okamžiku uzavření smlouvy.

6. Smluvní strany sjednávají, že právo stavby se zřizuje na dobu určitou v trvání ode dne právních účinků vkladu práva stavby podle této smlouvy do katastru nemovitostí do 31.10.2044. 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 stavby

1. Stavba bude provedena dle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, zpracované a autorizované ing. Lubošem Lonským, která byla vlastníkovvi předána před podpisem této smlouvy, a dle podmínek uvedených ve veřejnoprávní smlouvě. Stavebník se zavazuje, že stavba bude dokončena a bude povoleno její užívání příslušným orgánem státní správy, pokud k jejímu užívání bude třeba povolení příslušným orgánem státní správy, nejpozději do 30.6.2021. V případě prodlení s plněním povinnosti se stavebník zavazuje zaplatit vlastníkovvi smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý měsíc prodlení.
2. Nebezpečí škody na stavbě nese stavebník, který bude rovněž povinen uhradit vlastníkovvi a i třetím osobám škody, které vlastníkovvi nebo třetím osobám případně vzniknou v příčinné souvislosti se stavebními pracemi.
3. Stavebník je oprávněn po dobu platnosti této smlouvy realizovat stavební úpravy na budově, rekonstrukce, modernizaci, které povedou ke zhodnocení budovy za podmínky, že budou prováděny v souladu s veřejnoprávními předpisy a to takto: pokud hodnota těchto stavebních úprav přesáhne v jednotlivém případě částku 100.000,-Kč, je stavebník povinen získat si k těmto úpravám předchozí písemný souhlas města, jinak jejich realizaci vlastníkovvi písemně oznámí 15 dnů před jejich zahájením. Bez souhlasu vlastníka, jen s jejich předchozím oznámením, je pak stavebník oprávněn realizovat opravy stávajících zařízení v budově (zejména topení, elektroinstalace), nepřesahující v každém jednotlivém případě částku 500.000,- Kč.
4. Vlastník je povinen strpět na pozemku stavební činnost stavebníka a třetích osob provádějících stavební práce. 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 započetí bude neprodleně informovat vlastníka.

IV. Povinnosti stavebníka

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že stavebník je oprávněn zatížit právo stavby (zejména dát ho do zástavy za účelem zajištění financování projektu stavebníka – výstavby sportovní haly v Robousích jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka. Tento souhlas může vlastník odmítnout udělit jen z vážných a odůvodněných případech. Zákaz zatížení práva stavby se zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno do katastru nemovitostí spolu s právem stavby. Smluvní strany se rovněž dohodly, že stavebník je oprávněn uzavřít v pozici pronajímatele nájemní smlouvu k sportovní hale s parkovištěm jen po předchozím písemném souhlasu vlastníka, s výjimkou krátkodobých nájmu nepřesahujících tři měsíce.
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, nejpozději do doby kolaudace stavby, 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.

6. Zájmem vlastníka p.p. 20/5 v k.ú. Robousy je vybudovat mj. i na tomto pozemku vedení kanalizace Jičín-Robousy - Dvorce. Stavebník bere tuto informaci na vědomí a v případě realizace této akce vlastníkem se zavazuje mu jednak poskytnout k tomu nezbytnou součinnost a jednak se zavazuje strpět provedení a umístění tohoto vedení.

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 opětuujících se ročních splátkách ve výši 18.333,47 Kč (případně zvýšených o průměrnou roční míru inflace dle bodu 3 tohoto článku) a daň z přidané hodnoty ve výši dle příslušných právních předpisů a to vždy nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku (vyjma splatnosti první splátky stavebního platu dle následujícího) na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. K první úhradě, za období od 1.6.2020 do 31.12.2020 tj. částky 10.430,-Kč dojde do 30.6.2020. K poslední splátce (v poměrné výši za období od 1.1.2044 do 31.10.2044) dojde do 31.3.2044. Stavební plat bude považován za uhrazený jeho připsáním na účet vlastníka. Stavební plat je určen na základě znaleckého posudku č. 5 738-12-2020 vyhotoveného Českou znaleckou, a.s., dne 17.3.2020 a dohody obou smluvních stran.

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. Inflaci 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 2022 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:

- Pokud stavebník nezrealizuje stavbu, resp. nebude povoleno její užívání ani do šesti měsíců od lhůty uvedené v článku III této smlouvy
- Pokud stavebník bude v prodlení s úhradou stavebního platu, resp. jeho ročních splátek déle než šest měsíců od data splatnosti i přes písemné upozornění vlastníka
- Pokud stavebník bude provádět stavební úpravy ve smyslu článku III bod smlouvy bez předchozího písemného souhlasu vlastníka
- Pokud stavebník změni účel provozování budovy uvedený v článku II bod smlouvy
- Pokud byla nařízena rozhodnutím příslušného orgánu likvidace stavebníka – zrušení stavebníka bez právního nástupce s likvidací
- Pokud bylo vydáno usnesení o nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí na majetek stavebníka
- 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. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 1978 až 1979, § 1999 a § 2000 občanského zákoníku.

4. Do 2 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 vlastníkovi včetně veškeré stavební dokumentace budovy. V případě porušení této povinnosti se stavebník zavazuje zaplatit vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.

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 z jiných důvodů než uplynutím doby, náleží stavebníkovi náhrada ve smyslu ust. § 1255 občanského zákoníku ve výši poloviny hodnoty určené znaleckým posudkem, který stanoví hodnotu stavby ke dni zániku práva stavby. Smluvní strany jsou povinny nejpozději do 60 dnů před dnem uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, nebo v případě odstoupení od smlouvy do 15 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 vyznění 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, náklady spojené s výmazem práva stavby v katastru nemovitostí nese 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 § 557, 1793-1795, 1930 odst. 2 věta první, § 1965 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 po zveřejnění této smlouvy v registru smluv stavebník.
6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
7. Vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem města Jičína usnesením č.21/13 ze dne 6.5.2020. Záměr byl zveřejněn na úřední desce od 9.4.2020 do 24.4.2020.
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

Město Jičín

Tchoukball Jičín z.s.