

Smlouva o zřízení práva stavby

dle § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen jako „občanský zákoník“)

Ingka Centres Česká republika s.r.o.

IČO: 270 81 028

DIČ: CZ27081028

se sídlem Skandinávská 15a/144, 155 00 Praha 5

zastoupena: na základě plné moci

(dále též jen jako „Vlastník“)

a

Statutární město Ostrava

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451

se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8. Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 702 00

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

(dále též jen jako „Stavebník“),

(Stavebník a Vlastník pozemků dále společně též jen jako „Smluvní strany“)

Preambule

1. Vzhledem k tomu, že

- i. Stavebník má zájem na vybudování areálu „Městečko bezpečí“ na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy jako komplexního a kvalitativního systému pro vzdělávání a praktickou přípravu dětí a mládeže a to nejen v oblastech běžných rizik ale i v případě mimořádných událostí;
- ii. vybudování areálu „Městečko bezpečí“ si klade za cíl vytvoření podnětného prostředí a podmínek pro systematickou práci složek záchranného integračního systému a pedagogů při preventivně výchovně činnosti dětí a mládeže v oblasti zdraví a bezpečnosti po jeho vybudování;
- iii. areál „Městečko Bezpečí“ bude vybudován i za přispění finančních prostředků dalších veřejnoprávních subjektů mimo Stavebníka, a to Moravskoslezského kraje a Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje;
- iv. Vlastník jakožto aktivní podporovatel projektu „Městečko bezpečí“ má zájem být generálním partnerem Stavebníka při výstavbě a následném provozu areálu „Městečko bezpečí“ a za tímto účelem se zavazuje poskytnout Stavebníkovi pozemky uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy v hodnotě 21.289.200,- Kč k výstavbě areálu „Městečko bezpečí“ s tím, že pokud bude areál „Městečko bezpečí“ vybudován a provozován v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě o zřízení práva stavby, má Vlastník zájem na následném majetkoprávním vypořádání pozemků za symbolickou cenu;

se Smluvní strany dohodly uzavřít tuto smlouvu o zřízení práva stavby (dále jen „smlouva“) v následujícím znění:

I.

Předmět práva stavby

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže identifikovaných nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 5250 pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, a to:

- pozemku p.p.č. 767/1 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 767/4 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 796/2 trvalý travní porost,
- pozemku p.p.č. 796/3 trvalý travní porost
- pozemku p.p.č. 796/6 ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemku p.p.č. 796/7 trvalý travní porost
- pozemku p.p.č. 796/21 trvalý travní porost
- pozemku p.p.č. 797 orná půda
- pozemku p.p.č. 799/2 orná půda
- pozemku p.p.č. 799/36 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 800/2 trvalý travní porost
- pozemku p.p.č. 801/5 trvalý travní porost
- pozemku p.p.č. 801/11 orná půda.
- pozemku p.p.č. 1100/4 ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemku p.p.č. 4385 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 4386/1 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 4387 ostatní plocha, jiná plocha
- pozemku p.p.č. 4474/4 ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemku p.p.č. 4474/5 ostatní plocha, ostatní komunikace

2. Předmětem práva stavby jsou pozemky, a to

- pozemek p.p.č. 767/1,
- pozemek p.p.č. 767/4;
- pozemek p.p.č. 796/3;
- pozemek p.p.č. 796/7;
- pozemek p.p.č. 796/21;
- pozemek p.p.č. 797;
- pozemek p.p.č. 799/36;
- pozemek p.p.č. 1100/4;
- pozemek p.p.č. 4385;
- pozemek p.p.č. 4386/1;
- pozemek p.p.č. 4387;
- pozemek p.p.č. 4474/4;
- pozemek p.p.č. 4474/5;

a

části pozemků oddělené dle geometrického plánu č. 3556-80/2019 vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou v roce 2019, a to

- část pozemku p.p.č. 796/2 o výměře 1.171 m² nově označena jako p.p.č. 796/23;
- část pozemku p.p.č. 796/6 o výměře 451 m² nově označena jako p.p.č. 796/22;
- část pozemku p.p.č. 799/2 o výměře 3.249 m² nově označena jako p.p.č. 799/43;
- část pozemku p.p.č. 800/2 o výměře 120 m² nově označena jako p.p.č. 800/3;
- část pozemku p.p.č. 801/5 o výměře 190 m² nově označena jako p.p.č. 801/61;
- část pozemku p.p.č. 801/11 o výměře 28 m² nově označena jako p.p.č. 801/62;

vše v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava,

vše shora uvedené společně dále též jen jako „Zatížené pozemky“.

Geometrický plán č. 3556-80/2019 vyhotovený pro k.ú. Zábřeh nad Odrou v roce 2019 je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Předmět a účel smlouvy

1. Vlastník zřizuje touto smlouvou k tíži Zatížených pozemků v celém jejich rozsahu ve prospěch Stavebníka právo stavby, tedy právo Stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem Zatížených pozemků stavby, které nebyly dosud zřízeny, a to tyto stavby:
SO 01 Vstupní objekt
SO 02 Objekt HZS
SO 03 Objekt ZZS
SO 04 Objekt Policie
SO 05 Objekt Domov
SO 07 Objekt IBC + média
SO 08 Objekt mimořádných událostí
SO 09 Objekt vjemů, životního prostředí,
které jsou specifikovány v územním rozhodnutí č. 73/2019, č.j. SMO/382431/19/ÚHAaSŘ/Vr, ze dne 23. 7. 2019 o umístění stavby „Městečko bezpečí, ul. Nákupní, k.ú. Zábřeh nad Odrou“ vydaným Magistrátem města Ostravy, útvarem hlavního architekta a stavebního řádu (dále též jen jako „Územní rozhodnutí“), které nabylo právní moci dnem 3. 9. 2019, a jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Stavebník právo stavby přijímá. Vlastník Zatížených pozemků se zavazuje výkon práva stavby trpět a umožnit po dobu jeho trvání jeho nerušený výkon.
3. Stavebník si je vědom všech omezení vztahujících se k Zatíženým pozemkům, které jsou v době uzavření této Smlouvy vyznačeny na LV č. 5250 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava. Vlastník Zatížených pozemků prohlašuje, že nad rámec těchto omezení si není vědom toho, že by byl jakýmkoliv jiným způsobem omezen ve svém právu zřídit právo stavby k Zatíženým pozemkům, a že ty nejsou zatíženy žádnými dalšími omezujícími právy, která znemožňují vznik práva stavby podle této smlouvy, a zároveň ze strany Vlastníka nebyly podniknuty žádné kroky ke vzniku takových práv.
4. Účelem práva stavby je vybudovat areál „Městečko bezpečí“ jako komplexní a kvalitní systém pro vzdělávání a praktickou přípravu dětí a mládeže v oblastech běžných rizik i mimořádných událostí, kdy si projekt „Městečko bezpečí“ klade za cíl vytvoření podnětného prostředí a podmínek pro systematickou spolupráci záchranářů a pedagogů při preventivně výchovné činnosti dětí a mládeže v oblasti zdraví a bezpečnosti. V rámci areálu na Zatížených pozemcích budou realizovány stavby:
SO 01 Vstupní objekt
SO 02 Objekt HZS
SO 03 Objekt ZZS
SO 04 Objekt Policie
SO 05 Objekt Domov
SO 07 Objekt IBC + média
SO 08 Objekt mimořádných událostí
SO 09 Objekt vjemů, životního prostředí.
5. Stavebník je tedy na základě zřízeného práva stavby za dále stanovených podmínek oprávněn vybudovat pod povrchem a na povrchu Zatížených pozemků stavby uvedené v odst. 4 tohoto článku v rozsahu vymezeném katastrálním situačním výkresem, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2, a dále dle podmínek stanovených Územním rozhodnutím a v dalších rozhodnutích potřebných

k realizaci areálu „Městečko bezpečí“ vydaných příslušným stavebním úřadem, k čemuž Vlastník tímto uděluje výslovný souhlas.

6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nejpozději do 30. 6. 2020 nedošlo k uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní uvedené v čl. VII. odst. 1 bod iii. této smlouvy, pak ke dni 1. 7. 2020 bez dalšího zaniká i tato smlouva.

III. Úplata

1. Toto právo stavby se zřizuje za úplatu.
2. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník uhradí Vlastníkovi za zřízení práva stavby jednorázovou úplatu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a počínaje 1. 1. 2021 bude Stavebník hradit Vlastníkovi roční stavební plat ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) po dobu, kdy bude právo stavby trvat.
3. Stavebník zaplatí jednorázovou úplatu ve výši 10.000 Kč na účet Vlastníka [REDACTED] v.s. 00845451 do 30 dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka. Zaplacením se rozumí připsání úplaty na účet Vlastníka.
4. Stavební plat ve výši 10.000 Kč bude Stavebníkem hrazen na účet Vlastníka [REDACTED] v.s. 00845451 vždy k 31. 1. každého kalendářního roku po dobu, kdy bude právo stavby trvat.

IV. Vznik práva stavby a doba jeho trvání

1. Právo stavby zřízené touto smlouvou vznikne zápisem do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Právo stavby se zřizuje jakožto právo dočasné, a to na dobu určitou, tj. do 30. 6. 2040.

V. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Stavebník nezahájí realizaci areálu „Městečko bezpečí“ před vkladem práva stavby do katastru nemovitostí. Zahájením realizace se rozumí započeti s fyzickými stavebními pracemi po získání všech povinných povolení, souhlasů či vyjádření.
2. Stavebník učiní vše pro to, aby získal pravomocné stavební povolení v souvislosti s realizací staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 na Zatížených pozemcích v rámci projektu „Městečko bezpečí“ do dne 30. 6. 2023.
3. Stavebník se zavazuje podat řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 vystavěných na Zatížených pozemcích v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen jako „stavební zákon“), a to nejpozději do dne 30. 6. 2025. Konstatuje se, že podáním řádné žádosti ve smyslu předchozí věty tohoto odstavce se rozumí podání úplné a řádné žádosti, na základě které bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, popřípadě kolaudační rozhodnutí. Smluvní strany se dohodly, že se lhůta pro podání žádosti dle tohoto odstavce prodlužuje o dobu existence objektivních důvodů bránících stavebníkovi ve splnění této

povinnosti. Za objektivní důvody se považuje situace, kdy nesplnění anebo prodlení se splněním této povinnosti je výlučným důsledkem skutečností, které Stavebník nemohl ke dni uzavření této smlouvy předvídat a k nimž svým jednáním nezavdal příčinu, například, nikoliv však výlučně změna právních předpisů, jednání Vlastníka, nemožnost realizace výstavby areálu „Městečko bezpečí“ v důsledku využití některého z prostředků ochrany proti nesprávnému postupu zadavatele dle právních předpisů, prodlení na straně zhotovitele nezpůsobené Stavebníkem, vyšší mocí. O dobu trvání objektivních důvodů se prodlužuje lhůta ke splnění povinnosti Stavebníka uvedená ve větě první tohoto odstavce.

4. Stavebník je povinen stavby SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 v areálu „Městečko bezpečí“ uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy pojistit a pojištění Vlastníkovi doložit.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že Stavebník je povinen:
 - a) v případě žádosti Vlastníka písemně ho informovat o aktuálním stavu zpracování dalších stupňů dokumentace potřebné pro realizaci areálu „Městečko bezpečí“, řízení o žádosti o vydání stavebního povolení, řízení o vydání trvalého oprávnění k užívání areálu „Městečko bezpečí“, o postupu provádění stavebních prací na Zatížených pozemcích a očekávaném termínu dokončení všech staveb uvedených v čl. II. odst. 1 a v čl. IX. odst. 1 této smlouvy, a to nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne doručení písemné žádosti Vlastníka,
 - b) na vlastní náklady provádět údržbu všech staveb uvedených v čl. II. odst. 1 a v čl. IX. odst. 1 této smlouvy v souladu s § 3 odst. 4 stavebního zákona,
 - c) zajišťovat řádný provoz areálu „Městečko bezpečí“, čímž se rozumí naplňovat účel jeho zřízení, uvedený zejména v odst. 1 bodech 1.1 a 1.2 Preambule této smlouvy, provozovat areál „Městečko bezpečí“ v rámci kontinuálního provozu bez jeho nedůvodného přerušení (při zohlednění provozních výluk či přerušení provozu z důvodu údržby/opravy), a rozsahu odpovídajícímu specifikům jednotlivých období v roce (vyšší intenzita o školních prázdninách, ve školní dny pro školy, v ostatních obdobích v roce nižší intenzita),
 - d) dodržovat při provozu areálu „Městečko bezpečí“ platné a účinné právní předpisy na úseku požární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny, ekologie a další obecně závazné právní předpisy a zajišťovat likvidaci odpadů vzniklých v souvislosti s provedením, užíváním a údržbou Stavebníkem realizovaných staveb.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že Stavebník bude povinen prezentovat projekt „Městečko bezpečí“ vždy tak, že v jakékoliv ze svých mediálních prezentací, týkajících se projektu „Městečko bezpečí“ (je-li to vzhledem k povaze prezentace možné) a v jakémkoliv označení staveb uvedených v čl. II. odst. 1 a v čl. IX. odst. 1 této smlouvy označí také Vlastníka jako generálního partnera tohoto projektu, a to za současného použití loga Avion Shopping Park Ostrava či jiného loga nebo ochranné známky Vlastníka (dle úvahy Stavebníka), které Vlastník za tímto účelem dodá Stavebníkovi v elektronické podobě.
7. Vlastník prohlašuje, že je autorem nebo oprávněným uživatelem loga Avion Shopping Park a ochranné známky Vlastníka, které jsou specifikovány v příloze č. 4 této smlouvy, která je její nedílnou součástí, (společně dále též jen jako „dílo“), k němuž má nevýhradní právo jej užit dle § 12 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen jako „autorský zákon“) a poskytnout k němu podlicenci. Vlastník poskytuje Stavebníkovi podlicenci, tj. oprávnění dílo užit jeho sdělováním veřejnosti ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 autorského zákona, a to užitím v mediálních prezentacích dle odst. 6 tohoto článku. Podlicence se sjednává jako nevýhradní. Smluvní strany touto smlouvou současně

ujednávání, že Stavebník může oprávnění tvořící součást podlicence poskytnout třetí osobě zcela nebo zčásti, a to pouze za účelem užití v mediálních prezentacích dle odst. 6 tohoto článku. Vlastník poskytuje Stavebníkovi podlicenci ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do doby zániku práva stavby dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem k účelu použití díla Stavebníkem (propagace Vlastníka jako generálního partnera projektu „Městečko bezpečí“) Vlastník poskytuje licence i podlicence Stavebníkovi bezúplatně. Stavebník oprávnění dle tohoto odstavce přijímá.

8. V případě dodání jiného loga v souladu s odst. 6 tohoto článku Vlastníkem bude povinností Stavebníka užít toto jiné logo dle odst. 6 týkající se označení Vlastníka jako generálního partnera projektu „Městečko bezpečí“ při mediálních prezentacích pouze za podmínky uzavření licenční smlouvy k užití tohoto jiného loga v intencích odst. 7 tohoto článku.
9. V případě, že Stavebník poruší jakoukoli povinnost uvedenou v odst. 5 písm. a) tohoto článku a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Vlastníka, Stavebník je povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Vlastníku smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
10. V případě, že Stavebník poruší povinnost uvedenou v odst. 5 písm. b) tohoto článku a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Vlastníka, Stavebník je povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Vlastníku smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč.
11. V případě, že Stavebník poruší povinnost uvedenou v odst. 5 písm. d) tohoto článku a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Vlastníka, Stavebník je povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Vlastníku smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
12. V případě, že Stavebník poruší povinnost uvedenou v odst. 6 tohoto článku a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Vlastníka, Stavebník je povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Vlastníku smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
13. Vlastník bude oprávněn prezentovat se jako generální partner projektu „Městečko bezpečí“ také ve svých vlastních mediálních prezentacích, a to bez nároku Stavebníka na jakoukoliv odměnu či náhradu.

VI. Náhrada

1. V případě, že Stavebník nepodá řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 vystavěných na Zatížených pozemcích v souladu s § 119 stavebního zákona ve lhůtě uvedené v čl. V odst. 3 této smlouvy a zároveň již bude na Zatížených pozemcích Stavebníkem zahájena realizace areálu „Městečko bezpečí“ v souladu s touto smlouvou, se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu po uplynutí uvedeného data zahájit jednání o uzavření kupní smlouvy, jehož výsledkem bude uzavření kupní smlouvy mezi Vlastníkem a Stavebníkem, na základě které Stavebník nabyde Zatížené pozemky do svého vlastnictví za kupní cenu rovnající se ceně v místě a čase obvyklé v době uzavření kupní smlouvy, nejméně však za cenu ve výši 21.289.200,- Kč (slovy: dvacet jedna miliónů dvě stě osmdesát devět tisíc dvě stě korun českých), která odpovídá ceně Zatížených pozemků obvyklé k okamžiku uzavření této smlouvy (bez zohlednění případného zhodnocení či znehodnocení Zatížených pozemků). Účelem tohoto ustanovení o vzájemném závazku jednat o uzavření kupní smlouvy s uvedeným ujednáním o ceně je snaha Smluvních stran stanovit pravidla pro vypořádání stavu, který považují za neodpovídající účelu této smlouvy, s cílem dosáhnout vzájemného smírného uspořádání vztahů tak, aby vlastníkem Zatížených pozemků byl Stavebník, avšak za obvyklých tržních podmínek.

2. V případě, že Vlastník odstoupí od této smlouvy z důvodu uvedeného v čl. VIII. odst. 1 písm. d), Smluvní strany se vypořádají dle pravidel vyplývajících ze zákonné úpravy.
3. V případě, že Stavebník poruší povinnost uvedenou v čl. V. odst. 5 písm. c) a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 1 roku od dne doručení písemné výzvy Vlastníka k nápravě, Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po uplynutí uvedené lhůty zahájit jednání o uzavření kupní smlouvy, jehož výsledkem bude uzavření kupní smlouvy mezi Vlastníkem a Stavebníkem, na základě které Stavebník nabyde Zatížené pozemky do svého vlastnictví za kupní cenu rovnající se ceně v místě a čase obvyklé v době uzavření kupní smlouvy, nejméně však za cenu ve výši 21.289.200,- Kč (slovy: dvacet jedna milionů dvě stě osmdesát devět tisíc dvě stě korun českých), která odpovídá ceně Zatížených pozemků obvyklé k okamžiku uzavření této smlouvy (bez zohlednění případného zhodnocení či znehodnocení Zatížených pozemků). Účelem tohoto ustanovení o vzájemném závazku jednat o uzavření kupní smlouvy s uvedeným ujednáním o ceně je snaha Smluvních stran stanovit pravidla pro vypořádání stavu, který považují za neodpovídající účelu této smlouvy, s cílem dosáhnout vzájemného smírného uspořádání vztahů tak, aby vlastníkem Zatížených pozemků byl Stavebník, avšak za obvyklých tržních podmínek.
4. V případě, že Vlastník odstoupí od této smlouvy z důvodu uvedeného v čl. VIII. odst. 1 písm. e), Smluvní strany se vypořádají dle pravidel vyplývajících ze zákonné úpravy.

VII.

Zákaz zcizení a zatížení

1. S ohledem na skutečnost, že

- i. účelem uzavření této smlouvy je realizace výstavby areálu „Městečko bezpečí“ v souladu s touto smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem;
- ii. předpokládaný finanční objem výstavby „Městečka bezpečí“ se odhaduje ve výši 95 mil Kč, přičemž je zřejmé, že Stavebník má zájem nabýt Zatížené pozemky do svého vlastnictví, když právo stavby se dle této smlouvy zřizuje pouze na dobu dočasnou;
- iii. Smluvní strany v souvislosti s realizací výstavby areálu „Městečko bezpečí“ uzavírají Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, na základě které v budoucnu Stavebník nabyde vlastnické právo k Zatíženým pozemkům za podmínek ve smlouvě uvedených;
- iv. zcizení, příp. zatížení Zatížených pozemků Vlastníkem bez souhlasu Stavebníka by mohlo vést ke zmaření naplnění účelu této smlouvy, včetně naplnění realizace postupu mezi Vlastníkem a Stavebníkem dohodnutého v této smlouvě v souvislosti převodem Zatížených pozemků do vlastnictví Stavebníka v souladu se Smlouvou o budoucí smlouvě kupní uzavřenou mezi Vlastníkem a Stavebníkem;
- v. Stavebník je územně samosprávným celkem, jehož povinností je pečovat o všestranný rozvoj jeho území a o potřeby svých občanů, a to vždy s důrazem na veřejný zájem, a jako takový musí Stavebník činit vše pro to, aby jeho smluvně založená práva mohla být realizována;

se Smluvní strany dohodly za účelem uvedeným v tomto odstavci, že touto smlouvou zřizují zákaz zcizení a zatížení věci, tedy zákaz zcizení a zatížení Zatížených pozemků, jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou a zanikne dne 30. 6. 2040, což je doba přiměřená s ohledem na účel, pro který je zákaz zcizení a zatížení sjednáván, a jeho obsah je blíže vymezen v odst. 2 tohoto článku.

2. Vlastník se zavazuje, že Zatížené pozemky žádným ze způsobů nezcizí ani nezatíží ve prospěch Vlastníka a/nebo třetí osoby ani neumožní zatížit jiným právem ve prospěch Vlastníka a/nebo třetí osoby, ani je nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu ani je

nevyčlení do svěřeneckého fondu, ani je neposkytne jako jistotu ve prospěch třetí osoby s výjimkami uvedenými v odst. 3 tohoto článku. Stavebník tomu odpovídající právo přijímá.

3. Smluvní strany se tímto dohodly na výjimkách ze zákazu zcizení a zatížení dle tohoto článku, kterými jsou (i) zřízení služebností ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí, nezbytných pro vybudování areálu „Městečko bezpečí“ v rozsahu uvedeném v čl. II. odst. 5 a čl. IX. odst. 1 této smlouvy, (ii) zřízení práva stavby ve prospěch Stavebníka dle této smlouvy, (iii) sjednání oprávnění k užívání dle čl. IX. odst. 3 této smlouvy pro Stavebníka.
4. V případě, že Vlastník poruší svou povinnost (i) ze zákazu zcizení a/nebo (ii) ze zákazu zatížení dle tohoto článku, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 30 pracovních dnů ode dne doručení výzvy ze strany Stavebníka k nápravě, je povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník má bez ohledu na smluvní pokutu právo na náhradu újmy vzniklé Stavebníkovi v důsledku porušení povinnosti ze strany Vlastníka.
5. Zákaz zcizení a zatížení uvedený v tomto článku jsou zřízena bezplatně.

VIII.

Trvání smlouvy

1. Tuto smlouvu lze ukončit před uplynutím doby jejího trvání:
 - a) na základě písemné dohody Smluvních stran o zániku práva stavby, včetně vypořádání náhrady za právo stavby, a zániku zákazu zcizení a zatížení;
 - b) odstoupením od smlouvy kterékoliv ze Smluvních stran v případě, že Stavebník z důvodů ležících na jeho straně nezíská pravomocné stavební povolení v souvislosti s realizací staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 na Zatížených pozemcích v rámci projektu „Městečko bezpečí“ do dne 30. 6. 2023; ;
 - c) odstoupením od smlouvy kterékoliv ze Smluvních stran v případě, že Stavebník ve lhůtě uvedené v čl. V odst. 3 této smlouvy nepodá řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 vystavěných na Zatížených pozemcích v souladu s § 119 stavebního zákona a zároveň v okamžiku projevu vůle odstoupit od této smlouvy nebude na Zatížených pozemcích Stavebníkem zahájena realizace areálu „Městečko bezpečí“ v souladu s touto smlouvou;
 - d) odstoupením od smlouvy ze strany Vlastníka v případě, že Stavebník ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 3 této smlouvy nepodá řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08 a SO 09 vystavěných na Zatížených pozemcích v souladu s § 119 stavebního zákona a zároveň již bude na Zatížených pozemcích Stavebníkem zahájena realizace areálu „Městečko bezpečí“ v souladu s touto smlouvou, přičemž právo od této smlouvy odstoupit Vlastníkovi vznikne až po uplynutí doby 2 let ode dne uplynutí lhůty uvedené v čl. V. odst. 3 této smlouvy a nestane-li se Stavebník v rámci této doby 2 let vlastníkem Zatížených pozemků postupem předpokládaným v čl. VI. odst. 1 této smlouvy. Nestane-li se Stavebník v rámci této doby 2 let vlastníkem Zatížených pozemků postupem předpokládaným v čl. VI. odst. 1 této smlouvy z důvodů na straně Stavebníka, Stavebník bude mít povinnost uvést Zatížené pozemky do původního stavu, přičemž Vlastník není povinen poskytnout Stavebníkovi jakoukoliv náhradu za splnění staveb se Zatíženými pozemky; pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že toto ustanovení je speciální k ustanovení čl. VI. odst. 2 pro důvody ležící na straně Stavebníka;
 - e) odstoupením od smlouvy ze strany Vlastníka v případě porušení povinnosti uvedené v čl. V. odst. 5 písm. c) této smlouvy a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečně lhůtě 1 roku od dne doručení písemné výzvy Vlastníka k nápravě, přičemž toto právo od této smlouvy odstoupit Vlastníkovi vznikne až po uplynutí doby 2 let od uplynutí dodatečné lhůty ke sjednání nápravy uvedené v této větě a nestane-li se Stavebník vlastníkem Zatížených pozemků postupem

předpokládaným v čl. VI. odst. 3 této smlouvy. Nestane-li se Stavebník v rámci této doby 2 let vlastníkem Zatížených pozemků postupem předpokládaným v čl. VI. odst. 3 této smlouvy z důvodů na straně Stavebníka, Stavebník bude mít povinnost uvést Zatížené pozemky do původního stavu, přičemž Vlastník není povinen poskytnout Stavebníkovi jakoukoliv náhradu za splynutí staveb se Zatíženými pozemky; pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že toto ustanovení je speciální k ustanovení čl. VI. odst. 4 pro důvody ležící na straně Stavebníka.

IX. Další ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník má oprávnění dále realizovat na Zatížených pozemcích tyto objekty:

SO 10 Plocha pro altán, plocha pro ohniště (součást IO 05)

SO 11 Plocha staveniště

SO 12 Objekt umělá skála a tunel

SO 13 Horolezecká stěna, lanovka

SO 14 Jezírko

SO 15 Jedovatá zahrada (součást IO 05)

SO 16 Lanové centrum

IO 01 Odstavné a parkovací plochy, areálové komunikace

IO 01.1 Parkovací plochy osobních vozidel

IO 01.2 Parkovací plochy autobusů

IO 01.3 Parkovací plochy pro zaměstnance

IO 01.4 Odstavné plochy pro prezentaci techniky

IO 02 Dopravní hřiště

IO 03 Zpevněné plochy obslužné – chodníky

IO 03.1 Chodníky v areálu

IO 03.2 Chodníky veřejné

IO 04 Oplocení brány

IO 05 Sadové a parkové úpravy, mobiliář

IO 06 Trafostanice 250 kVA, přípojka NN, areálové rozvody

IO 06.1 Trafostanice 250 kVA

IO 06.2 Přípojka NN

IO 06.3 Areálové rozvody NN

IO 06.4 Areálové osvětlení

IO 07 Přípojka vodovodu, areálové rozvody

IO 08 Splašková kanalizace, areálové rozvody

IO 09 Přípojka slaboproudu, areálové rozvody

IO 10 Přípojka slaboproudu, areálové rozvody

IO 11 Přeložka VN

IO 12 Přeložka veřejného osvětlení

IO 13 Příprava území a terénní úpravy,

kteřé jsou specifikovány v Územním rozhodnutí.

2. Stavebník je tedy na základě této smlouvy za dále stanovených podmínek oprávněn vybudovat pod povrchem a na povrchu Zatížených pozemků stavby uvedené v odst. 1 tohoto článku v rozsahu vymezeném katastrálním situačním výkresem, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a dále dle podmínek stanovených Územním rozhodnutím a v dalších rozhodnutích potřebných k realizaci areálu

„Městečko bezpečí“ vydaných příslušným stavebním úřadem, k čemuž Vlastník tímto uděluje výslovný souhlas.

3. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 4 měsíců po realizaci objektů uvedených v odst. 1 tohoto článku (tj. po jejich vybudování a získání oprávnění k jejich užívání, pokud bude potřeba) uzavřou mezi sebou smlouvu, na základě které bude Stavebníkovi svědčit právo mít na Zatížených pozemcích tyto objekty umístěny a za tím účelem Zatížené pozemky užívat, přičemž toto právo bude zřízeno bezúplatně (smluvní typ bude volen dle povahy objektu – služebnost, výpůjčka). Vlastník se zavazuje bezplatně trpět umístění objektů uvedených v odst. 1 tohoto článku na/v/pod Zatíženými pozemky od okamžiku jejich vybudování až do doby uzavření smluvního vztahu uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce.
4. Vlastník prohlašuje, že některé Zatížené pozemky vykazují právní vadu, která je zapsaná v oddíle C na listu vlastnictví č. 5250 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou v katastru nemovitostí, kdy list vlastnictví je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3.
5. Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podá Stavebník do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Náklady spojené se vkladovým řízením uhradí Stavebník.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu práva stavby, zákazu zcizení a zákazu zatížení podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. V případě, že katastrální úřad svým rozhodnutím návrh na vklad práva stavby k Zatíženým pozemkům ve prospěch Stavebníka a/nebo na vklad zákazu zcizení a zatížení zřízeného jako práva věcného zamítne, zavazují se Smluvní strany vzájemnou součinností nejpozději do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí k odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu, a k uzavření nové smlouvy o témže obsahu s tím, že tato nová smlouva nebude obsahovat důvod, pro který došlo k zamítnutí návrhu a podají nový návrh na vklad práva stavby ve prospěch Stavebníka a/nebo vklad zákazu zcizení a zatížení dle čl. VII. této smlouvy. Neposkytne-li Vlastník Stavebníkovi nebo Stavebník Vlastníkovi dostatečnou součinnost k odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit a Smluvní strana, která tuto součinnost neposkytla, je povinna uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy bude v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5250 pro k.ú. Zábřeh nad Odrou v oddíle C proveden vklad zániku předkupního práva pro společnost IKEA Česká republika, s.r.o., věcného břemene chůze a jízdy dle čl. II. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 31. 5. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 20. 6. 2012, č.j. rozhodnutí V-5795/2012-807, věcného břemene přístupu, příjezdu a užívání dle článku 5 smlouvy o zřízení věcného břemene, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 11. 2. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 18. 2. 2004, č.j. rozhodnutí V-1190/2004-807, vše v souladu s Dohodou o zrušení věcného předkupního práva a některých služebností uzavřenou mezi Vlastníkem a společností IKEA Česká republika, s.r.o., se sídlem Skandinávská 131/1, Třebonice, 155 00 Praha 5, IČO 270 81 052. Podmínkou nabytí účinnosti je její předchozí uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Stavebník, o čemž bude do 5 pracovních dní od okamžiku tohoto uveřejnění informovat Vlastníka, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv, které obdržel od správce tohoto registru. Vlastník se zavazuje zaslat Stavebníkovi vyrozumění o provedení vkladu zániku práv uvedených v první větě tohoto odstavce datovou zprávou, a to do 3 pracovních dnů ode dne, kdy mu bude toto vyrozumění doručeno.
2. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Daň z nabytí nemovitých věcí, v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, uhradí Stavebník. Poplatníkem daně podle tohoto zákona je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Statutární město Ostrava jako nabyvatel je v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) tohoto zákona od této daně osvobozeno.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických práv.
5. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným. Smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá zas následek neplatnost ostatních ustanovení.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku že vylučují přijetí nabídky. Která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Smluvní strany se dohodly, že pro právní vztah, založený touto smlouvou vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 občanského zákoníku.
8. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, stavebník obdrží 3 vyhotovení, vlastník 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu společně s návrhem na vklad.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
geometrický plán č. 3556-80/2019 vyhotovený pro k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, v roce 2019
Příloha č. 1: kopie Územního rozhodnutí
Příloha č. 2: katastrální situační výkres,
Příloha č. 3: list vlastnictví č. 5250 pro k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava
Příloha č. 4: specifikace loga Avion Shopping Park a ochranné známky Vlastníka

XI.

Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O zřízení práva stavby a uzavření této smlouvy o zřízení práva stavby na straně Stavebníka rozhodlo zastupitelstvo města Ostravy dne 4. 3. 2020 usnesením č. 0763/ZM1822/13.

[PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ]

V Ostravě dne:

.....
Ingka Centres Česká republika s.r.o.

[REDACTED]

.....
Ingka Centres Česká republika s.r.o.

[REDACTED]

V Ostravě dne:

.....
Statutární město Ostrava
Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora