

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY
a
SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Město Domažlice, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ 344 20, IČ 00253316 zastoupené JUDr. Zdeňkem Novákem, starostou
na straně jedné (dále jen "Město")

a

Dana Steinbachová, nar. ***1980, rodné číslo ***, bytem Srby ***, PSČ 346 01 a **Martin Kafka**, nar. ***1992, rodné číslo ***, bytem ***Domažlice, PSČ 344 01
na straně druhé (dále jen "stavebník")

tuto

smlouvu o zřízení práva stavby a smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

I.

Úvodní ustanovení

1. Město je výlučným vlastníkem pozemku **p. č. 2446/57**, druh pozemku: orná půda, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Domažlice, obec Domažlice a okres Domažlice (dále jen „**Pozemek**“).
2. Stavebník má zájem zřídit a mít na Pozemku níže popsanou stavbu. Stavebník má zájem po dokončení stavby o převod Pozemku do spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnický podíl každého ze stavebníků na Pozemku bude činit jednu ideální polovinu. Město a stavebník se touto smlouvou dohodli na budoucím převodu vlastnictví k Pozemku, to vše za níže dohodnutých podmínek, kdy Město pro takový převod vyžaduje, aby stavebník stavbu zřídil v souladu s dále uvedenou projektovou dokumentací tak, aby nedošlo k narušení charakteru území, kde bude stavba zřizována.

II.

Zřízení práva stavby

1. Město touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka právo stavby ve smyslu § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., a to právo zřídit a mít na Pozemku za podmínek sjednaných touto smlouvou dále vymezenou stavbu a dále vymezené přípojky inženýrských sítí. Obsah a rozsah práva stavby je vymezen v dalších odstavcích tohoto článku smlouvy. Stavebník přijímá právo stavby zřizované touto smlouvou.
2. Právo stavby se touto smlouvou zřizuje **na dobu do 30 měsíců ode dne uzavření této smlouvy o zřízení práva stavby a smlouvu o smlouvě budoucí kupní** (dále jen „**Konečné datum**“). Doba trvání práva stavby je sjednána s ohledem na předpoklad, že při řádném plnění povinností stavebníka dojde přibližně do 2 let od uzavření této smlouvy k převodu vlastnického práva k Pozemku na stavebníka.
3. Právo stavby zřizované touto smlouvou zakládá stavebníkovi právo zřídit a mít na Pozemku stavbu sestávající z:
 - a) řadového rodinného domu označeného v níže specifikované projektové dokumentaci jako „ **B 2.15 - řadový rodinný dům** “ (dále jen „**Budova**“), který stavebník provede podle

projektové dokumentace stavby Domažlice, obytná zóna - II. etapa, Obytná skupina na Bábě/ I. etapa, Stavební část B, Rodinné domy a bytový dům vyhotovené v červnu 2009 projektantem Ing. Arch. Ladislavem Schejbalem - Atelier SAH, U Letenského sadu 16/1305, Praha 7, IČ 15918203 (dále jen „**Projektová dokumentace**“), v souladu se stavebním povolením stavby vydaným Městským úřadem Domažlice, odborem výstavby a územního plánování dne 25.01.2010, pod č. j. OVÚP-11731/2009-4254/2010/Sz a rozhodnutím vydaným Městským úřadem Domažlice, odborem výstavby a územního plánování dne 06.02.2016, pod č. j. MeDO-7987/2016-Sz (obojí dále jen „**Stavební povolení**“) a který bude umístěn na části Pozemku určené situačním plánem, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Situační plán**“).

- b) přípojek plynu, vody, kanalizace a elektřiny (dále jen „**Přípojky**“), které zřídí podle Projektové dokumentace, Stavebního povolení na části Pozemku určené Situačním plánem.
- c) oplocení (dále jen „**Oplocení**“), které umístí podle Projektové dokumentace, Stavebního povolení na části pozemku určené Situačním plánem a vybuduje je s těmito parametry: oplocení nebude vyšší než 1,5 m nad terén a zároveň nebude neprůhledné, přičemž neprůhledným je takové Oplocení, ve kterém vzdálenost mezi jednotlivými jeho neprůhlednými částmi nepřesahuje 10 mm. Stavebník se zavazuje zachovat veřejně přístupnou obslužnou komunikaci o šíři 2 m mezi oplocením Pozemku a oplocením protilehlého pozemku (mezi oplocením zahrad řadových domů) dle Projektové dokumentace a Situačního plánu.

Město se zavazuje předat stavebníkovi Projektovou dokumentaci a kopii Stavebního povolení nejpozději do 15 dnů ode dne úhrady zálohy na kupní cenu stavebníkem dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.

- 4. Právo stavby se zřizuje bezúplatně. Smluvní strany sjednávají, že hodnota práva stavby činí dle dohody smluvních stran **11.680,00 Kč**.
- 5. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby nemá stavebník právo na žádnou náhradu (§ 1255 občanského zákoníku se nepoužije). Důvodem odchylného ujednání je předpoklad, že při řádném plnění práv a povinností stavebníka dojde k převodu vlastnického práva k Pozemku na stavebníka a ve vztahu mezi smluvními stranami nebude důvod aplikovat ustanovení o náhradě dle § 1255 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že při zániku závazku z této smlouvy (resp. práva stavby) následkem odstoupení Města od této smlouvy nemá stavebník právo na žádnou náhradu za stavbu (případně její část nebo jinak provedené stavební práce), kterou na Pozemku zřídil. Totéž platí v případě, že se stavebník práva stavby zřekne.
- 6. Stavebník je při zřizování a provozování stavby povinen omezit svoji činnost tak, aby stavebními zásahy nebyl Pozemek dotčen nad rámec územního rozsahu zatížení, který vyplývá ze Situačního plánu. Stavebník je povinen před zahájením provádění stavby opatřit na svůj náklad a odpovědnost polohové a výškové vytýčení stavby (včetně ověření tohoto vytýčení oprávněným zeměměřickým inženýrem), a to u odborné osoby (geodeta).
- 7. Stavebník si je vědom toho, že pouze stavba vyhovující právu stavby je součástí práva stavby.
- 8. Smluvní strany se ve smyslu § 1251 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že stavebník je povinen Budovu a Přípojky provést nejpozději do data, které bude o 6 měsíců předcházet Konečné datum. „Provedením“ dle předchozí věty se rozumí situace, kdy lze Budovu jako celek včetně Přípojek užívat (tedy započít s jeho užíváním) podle ustanovení stavebního zákona.
- 9. Město si ve smyslu § 1251 odst. 3 občanského zákoníku vyhrazuje schválení všech odchylek od Projektové dokumentace, které stavebník hodlá uskutečnit při provádění stavby. Toto schválení nenahrazuje souhlas autora Projektové dokumentace (architekta). Smluvní strany

sjednávají, že pokud změny stavby (odchylky od Projektové dokumentace) schválí autor Projektové dokumentace, platí, že takové změny schválilo Město.

10. Město si ve smyslu § 1252 občanského zákoníku vyhrazuje souhlas k zatížení práva stavby.
11. Město si ve smyslu § 1251 odst. 3 občanského zákoníku vyhrazuje předchozí schválení převodu práva stavby založeného touto smlouvou na třetí osobu.
12. Pokud Město zjistí, že stavebník postupuje při stavbě Budovy, Přípojek či Oplocení tak, že Budova, Přípojky či Oplocení neodpovídá podmínkám uvedeným v odstavci 3, vyzve stavebníka, aby ve lhůtě, kterou mu Město stanoví, zjednal nápravu. Stavebník je povinen ve lhůtě stanovené Městem nápravu zjednat. Pokud v uvedené lhůtě stavebník nápravu nezjedná, je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit.

III.

Město upozorňuje stavebníka na skutečnost, že Projektová dokumentace představuje autorské dílo ve smyslu autorského zákona, které pro Město vyhotovil autor - Ing. arch. Ladislav Schejbal, Atelier SAH, se sídlem Praha 7, Holešovice, U letenského sadu 1305/16, IČ: 15918203. Autor je držitelem majetkových práv k tomuto dílu. Pořizování kopií, jiných rozmnoženin a napodobenin díla, poskytování díla třetím osobám za jiným účelem než je výstavba rodinného řadového domu může být posuzováno jako porušování autorského zákona se všemi právními důsledky.

IV.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Město se zavazuje, že pokud budou splněny všechny podmínky dohodnuté v odstavci 2. tohoto článku, uzavře po vyzvání ze strany stavebníka se stavebníkem kupní smlouvu, kterou stavebníkovi prodá Pozemek za kupní cenu ve výši **310.600,00 Kč**. Výzvu musí stavebník uskutečnit nejpozději 5 měsíců před Konečným datem, jinak povinnost Města uzavřít budoucí smlouvu zaniká (§ 1788 obč. zákoníku).
2. Podmínky, kterými je podmíněna povinnost Města uvedená v odst. 1. tohoto článku jsou následující:
 - stavebník Budovu, Přípojky a Oplocení provedl tak, že odpovídají ujednáním o jejich podobě uvedeným v čl. II. odst. 3, doložil městu, že případné změny stavby (odchylky od Projektové dokumentace) schválil autor Projektové dokumentace, a
 - Budova a Přípojky jsou provedeny a
 - stavebník uhradil Městu zálohu na kupní cenu v plné výši kupní ceny a nemá vůči Městu žádné dluhy.
3. S ohledem na pravidla hospodaření s majetkem Města se sjednává, že Město kupní smlouvu při splnění všech výše dohodnutých podmínek uzavře se stavebníkem do 3 měsíců od doručení výzvy.
4. Stavebník uhradil před uzavřením této smlouvy zálohu na kupní cenu ve výši **50.000,00 Kč** (rezervační poplatek). Stavebník je povinen do 2 měsíců od uzavření této smlouvy složit další zálohu na kupní cenu za Pozemek ve výši **260.600,00 Kč**, a to bankovním převodem na účet Města, č. účtu 234691094/0300, variabilní symbol ***. V případě zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní vrátí Město veškeré zaplacené zálohy stavebníkovi do 1 měsíce od obdržení písemné výzvy stavebníka. Výslovně se sjednává, že stavebník nemá právo požadovat žádné plnění nad rámec částek poskytnutých jako zálohy (zejména žádné úroky či jiné platby z důvodu případného zhodnocení peněz poskytnutých jako zálohy).

V.

Závěrečná ustanovení

1. Právo stavby vzniká zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podá dle dohody smluvních stran Město poté, co stavebník uhradí zálohu na kupní cenu v plné výši dle odst. 4 článku IV. této smlouvy.
2. Do veřejného seznamu se zapíše též výhrada Města podle § 1252 a podle § 1251 odst. 3 občanského zákoníku.
3. Město uhradí poplatky spojené se zápisem práva stavby i výhrady Města podle § 1252 a podle § 1251 odst. 3 občanského zákoníku do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Stavebník uhradí poplatek spojený se zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
4. Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud stavebník:
 - a) neuhradí ve sjednaném termínu další zálohu na kupní cenu za Pozemek dle článku IV. odst. 4 této smlouvy,
 - b) nezahájí práce na vybudování Budovy nebo Přípojek do 12 měsíců ode dne uzavření této smlouvy,
 - c) změní provedení Budovy, Přípojek či Oplocení oproti jejich specifikaci v Projektové dokumentaci, aniž by takové změny Město schválilo.
5. V případě, že Město využilo své právo a od této smlouvy odstoupilo, je stavebník povinen poskytnout Městu součinnost potřebnou k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí, a to zejména podpisem souhlasného prohlášení o tom, že právo stavby zaniklo.
6. Stavebník je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení kterékoli z následujících povinností:
 - a) stavebník se dostane do prodlení s úhradou další zálohy na kupní cenu podle čl. IV. odst. 4 této smlouvy,
 - b) stavebník při stavbě Budovy poruší povinnost včas zjednat nápravu podle čl. II. odst. 12 této smlouvy,
 - c) stavebník poruší povinnost podle čl. V. odst. 5 tím, že odmítne podepsat souhlasné prohlášení o zániku práva stavby.

V případě všech ujednání o smluvních pokutách v této smlouvě platí, že Město má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (bez jakéhokoliv omezení).

Smluvní strany sjednávají, že Město je oprávněno započítat svoji pohledávku vůči stavebníkovi na zaplacení smluvní pokuty nebo na náhradu škody proti jakékoliv pohledávce stavebníka, která mu vznikla na základě této smlouvy nebo v důsledku zániku závazku založeného touto smlouvou (toto se ujednává jako odchylka od ustanovení § 1987 odst. 2 obč. zákoníku).
7. V případě, že předtím, než bude Budova provedena ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 8 této smlouvy, se stavebník zřekne práva stavby, nebo dojde k zániku práva stavby, je stavebník povinen Budovu, Přípojky i Oplocení odstranit, Pozemek vyklidit, uvést jej do původního stavu a protokolárně předat Městu. V případě, že se stavebník zřekne práva stavby nebo dojde k jeho zániku až poté, co bude Budova provedena ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 8 této smlouvy, je stavebník povinen vyklidit Pozemek a Budovu, a Pozemek, Budovu, Přípojky i Oplocení protokolárně předat Městu společně s veškerou k nim se vztahující stavební a provozní dokumentací.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemně.

9. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
10. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
11. Stavebník souhlasí s tím, aby Město uveřejnilo tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Stavebník uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá Městu z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Stavebník prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránili jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
12. Tato smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou vyhotovení a poslední vyhotovení s ověřenými podpisy bude tvořit přílohu návrhu na zahájení vkladového řízení (tzv. vkladová listina dle § 15 zákona č. 256/2013 Sb.).

příloha č. 1 – situační plán

Domažlice 09.07.2020

Domažlice 13.07.2020

Město
Město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

stavebník
Dana Steinbachová

stavebník
Martin Kafka

Doložka
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, o obcích, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města prodat nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce od 31.08.2015 do 29.06.2020; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "Úřední deska").

Prodej nemovitostí a zřízení práva stavby a uzavření smlouvy o zřízení práva stavby a smlouvy o smlouvě budoucí kupní bylo schváleno usnesením zastupitelstva města na jeho 22. zasedání konaném dne 24.06.2020 usnesením č. 655.

Město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta