

spis 11269/20
67/2021

S M L O U V A

o zřízení věcného práva stavby a o smlouvě budoucí kupní

uzavřená dle ustanovení §1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. Smluvní strany

Město Chotěboř

IČO: 002 67 538

se sídlem Trčků z Lípy 69, 583 01 Chotěboř,
zastoupené starostou Ing. Tomášem Škarydem,

jako prodávající, město nebo „Vlastník“, na straně jedné

a

Vodovody a kanalizace Havlíčkův Brod, a. s.

IČO: 481 73 002

se sídlem Žižkova 832, 580 01 Havlíčkův Brod
zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové pod č. vl. B 971
zastoupené předsedou představenstva RNDr. Pavlem Policarem MSc.

jako „Stavebník“, na straně druhé,

II. Úvodní ustanovení

Město Chotěboř je vlastníkem dále uvedených předmětných pozemků územním rozhodnutím určených k zástavbě bytovým domem a má zájem jejich část nacházející se pod stavbou bytového domu prodat Stavebníkovi, který na něm bytový dům postaví. Za účelem zajištění závazku postavit bytový dům však k převodu vlastnického práva k pozemkům na Stavebníka dojde až poté, co bude bytový dům dokončen. Protože však stavba je právně v souladu s ustanovením § 506 odst. 1 občanského zákoníku součástí pozemku, je nutné zřídit právo stavby. Vzhledem k tomu, že nedílnou částí stavby domu je zároveň nutnost postavit parkoviště, zavazuje se Stavebník na své náklady postavit parkoviště na pozemku města. Toto parkoviště zůstane spolu s pozemkem ve vlastnictví města. Za tímto účelem si strany dohodly následující práva a povinnosti.

A) Právo stavby

III. Předmětné pozemky

Město Chotěboř je vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Chotěboř a katastrální území Chotěboř, jako:

- pozemek parcelní číslo 689/1 o výměře 566 m²,
- pozemek parcelní číslo 691 o výměře 666 m².

IV. Zřízení práva stavby

- a) Vlastník zřizuje Stavebníku věcné právo stavby k výstavbě stavby bytového domu k tíži pozemků uvedených v čl. III. této smlouvy, a to za úplatu. Právu stavby vyhovuje stavba bytového domu o minimálně 8 bytech, která bude na předmětných pozemcích umístěna zhruba způsobem uvedeným na situačním výkresu v Příloze č. 1 této smlouvy.
- b) Stavebník se stavbu shora uvedeného bytového domu zavazuje provést a dokončit do 24 měsíců od uzavření této smlouvy.

V. Ostatní ujednání k zřízení práva stavby

- a) Věcné právo stavby definované v čl. IV. této smlouvy je sjednáno na dobu určitou uvedenou v čl. VI. této smlouvy. Po takto definovanou dobu má Stavebník stejná práva jako Vlastník pozemku opravňující ho zejména k provedení a dokončení stavby bytového domu podle podmínek dle Přílohy smlouvy č. 1. a 2. Vlastník pozemku si vyhrazuje právo udělení souhlasu s jiným způsobem užití pozemků.
- b) Vlastník pozemku si vyhrazuje udělení souhlasu k zatížení věcného práva stavby.
- c) Vlastník prohlašuje, že je oprávněn věcné právo zřídit a že právo stavby ani pozemky v čl. III. uvedené nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními (vyjma uvedených ke dni podpisu této smlouvy v příslušném listu vlastnictví).
- d) Stavebník prohlašuje, že mu je stav pozemků uvedených v čl. III. znám

VI. Doba trvání práva stavby

- a) Věcné právo stavby sjednaného v čl. IV. této smlouvy se sjednává na dobu 3 (tři) let. Lhůta počíná běžet ode dne podání návrhu na vklad věcného práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí a končí uplynutím uvedené doby.

- b) Trvání věcného práva stavby lze prodloužit dohodou s Vlastníkem se souhlasem osob, pro které jsou na pozemcích uvedených v čl. III smlouvy zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (budou-li zde nějaká).
- c) Zřekne-li se Stavebník práva stavby, může Vlastník zatížených pozemků převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

VII. Cena a způsob platby

- a) Dohodou smluvních stran se cena za poskytnutí uvedeného práva stanovuje na celkovou částku 1,- Kč.
- b) Dohodnutou cenu uhradí Stavebník nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy bezhotovostním převodem na účet Vlastníka č. _____ pod variabilním symbolem 00267538
- c) Strany se dohodly, že náklady spojené s vkladem práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí (správní poplatek za zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí) zaplatí Vlastník.

VIII. Náhrada za stavbu při zániku práva stavby uplynutím lhůty

- a) Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím lhůty uvedené v čl. VI. této smlouvy dá Vlastník pozemků, na které se vztahuje právo stavby dle této smlouvy, Stavebníkovi náhradu.
- b) Náhrada za část stavby bytový dům se sjednává ve výši 50 % hodnoty ocenění stavby ke dni uplynutí lhůty práva stavby. Ocenění proběhne následujícím způsobem. Každá ze stran si na vlastní náklady objedná znalecký posudek u soudního znalce zapsaného do seznamu znalců, který určí cenu obvyklou (tržní) stavby ke dni zániku práva stavby uplynutím lhůty, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Náhrada pak bude odpovídat aritmetickému průměru hodnot zjištěných těmito dvěma znaleckými posudky. Pokud ve lhůtě 90 dnů od zániku práva stavby nechá vypracovat a druhé straně znalecký posudek předloží jen jedna ze stran, pak výši náhrady bude odpovídat částce zjištěné tímto jediným znaleckým posudkem.
- c) Náhrada je splatná do 90 dnů od okamžiku, kdy Vlastník obdrží její oficiální vyúčtování a žádost o úhradu (např. ve formě faktury).
- d) Výše náhrady může být určena i dohodou smluvních stran.

B) Parkoviště

IX. Specifikace parkoviště

- a) Nedílnou součástí stavby bytového domu je i výstavba parkoviště a to v rozsahu situace, která je Přílohou č. 1 této smlouvy. Tato odstavňá a parkovací stání jsou součástí stavby bytového domu ve smyslu ustanovení § 20, odst. 5, písm a) a § 21, odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- b) Minimální počet parkovacích míst na tomto parkovišti činí 8. Tímto ujednání však není dotčena případná povinnost vybudování většího počtu parkovacích míst vyplývající z obecně závazných právních předpisů nebo rozhodnutí stavebního úřadu.
- c) Parkoviště bude umístěno na předmětných pozemcích, které jsou ve vlastnictví Vlastníka, a to zhruba v místě uvedeném na situačním výkresu v Příloze č. 1 této smlouvy.

X. Závazek vybudovat parkoviště

- a) Stavebník se zavazuje, že parkoviště v rozsahu dle této smlouvy, zejména čl. IX, vybuduje na své náklady do 24 měsíců od uzavření této smlouvy, nejpozději však do termínu dokončení bytového domu dle této smlouvy.

XI. Souhlas s umístěním stavby

Město Chotěboř souhlasí s tím, aby parkoviště bylo umístěno na předmětných pozemcích. Na výzvu Stavebníka město Chotěboř tento souhlas poskytne i ve formě stanovené stavebním zákonem.

XII. Další práva a povinnosti

- a) Stavebník se zavazuje, že po dobu budování parkoviště budou pozemky, které jsou využívány jako staveniště, řádně označeny, popř. oploceny.
- b) Stavebník se zavazuje, že veškerá další potřebná povolení pro realizaci parkoviště si zajistí na své náklady a ke své tíži – např. stavební povolení, povolení zvláštního užívání, apod.
- c) Stavebník se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace na výstavbu parkoviště budou konzultovány s městem Chotěboř a musí být městem předem schváleny. To schválení bez vážného důvodu neodmítne.

- d) Stavebník se zavazuje ve smlouvě na zhotovení díla se zhotovitelem dohodnout záruku za jakost díla – parkoviště minimálně v délce 4 let od předání díla.

XIII. Převzetí dokončeného parkoviště

- a) Město Chotěboř formálně převezme do svého majetku a správy vybudované parkoviště bezplatně od Stavebníka, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne jeho dokončení.
- b) Předání a převzetí proběhne mezi Stavebníkem a městem na základě písemného protokolu. K převzetí dokončeného díla vyzve Stavebník zástupce města písemně, a to min. 5 pracovních dnů předem. K předání a převzetí technické infrastruktury připraví Stavebník a předá městu Chotěboř zápisy a osvědčení o provedených zkouškách použitých materiálů, zápisy o prověření prací a konstrukcí, zakrytých v průběhu stavebních prací, zápisy o provozních zkouškách smontovaného zařízení, zápisy o předběžném prověření dokončenosti a kvality prací, příslušná prohlášení o shodě, stavební deníky, záruční listy, kladné revizní zprávy a kladné zprávy o provedených zkouškách, dokumentaci skutečného provedení stavby v digitální formě, mají-li tyto dokumenty být podle obecně závazných právních předpisů a technických norem zhotoveny.
- c) Stavebník se zavazuje na Vlastníka postoupit práva uplatňovat nároky z vad díla (parkoviště) po zhotoviteli parkoviště, bude-li k tomu Vlastníkem vyzván.
- d) Protože parkoviště bude budováno na pozemku města aniž by bylo zřízeno právo stavby, berou strany této smlouvy na vědomí, že se stává vlastnictvím města již okamžikem, kdy se stane součástí pozemku. Pokud z tohoto důvodu bude Stavebník od města potřebovat nějakou součinnost, tak mu ji město poskytne.

XIV. Právo kontroly provádění prací

Zástupce města nebo jím pověřená osoba má právo kontrolovat kvalitu prováděných prací. Zástupce města Chotěboř má právo požadovat, aby byl zván na kontrolní dny stavby parkoviště, pokud budou tyto probíhat, a má právo se vyjadřovat k provádění parkoviště. Zástupce města bude zván k převzetí případných zakrytých částí, a to písemně min. 7 dnů před plánovaným dnem kontroly. V případě, že nebyl zástupce města ke kontrole vyzván, může město Chotěboř požadovat provedení dodatečné kontroly na náklady stavebníka.

C) Smlouva o smlouvě budoucí kupní

XV. Smlouva o smlouvě budoucí kupní

- a) Vlastník se zavazuje se Stavebníkem uzavřít kupní smlouvu, kterou stavebníkovi prodá část pozemků uvedených v čl. III. této smlouvy, která se bude nacházet pod stavbou bytového domu, a to do 4 měsíců od současného splnění všech těchto podmínek:
- a) bude dokončena stavba bytového domu dle čl. IV. této smlouvy a parkoviště dle čl. části B) této smlouvy, a to vše před uplynutím doby tří let od zápisu práva stavby dle čl. IV. této smlouvy do katastru nemovitostí,
 - b) bytový dům bude postaven zhruba v místech určených situačním zákresem v Příloze č. I této smlouvy,
 - c) vlastník bude vyzván k uzavření smlouvy.
- b) Kupní cena bude činit 900 Kč + DPH za 1 m².
- c) Správní poplatky spojené se vkladem vlastnických práv zaplatí Vlastník. Náklady na vyhotovení geometrického plánu skutečného umístění bytového domu uhradí Stavebník.
- d) První část kupní ceny ve výši 233.280,- Kč + DPH bude uhrazena do 1 měsíce od uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí.
- e) Zbytek kupní ceny bude uhrazen do 30 dnů od uzavření kupní ceny.
- f) Stavebník Vlastníka k uzavření kupní smlouvy vyzve ve lhůtě do 1 roku od dokončení stavby bytového domu. Ve stejné lhůtě může Stavebník k uzavření kupní smlouvy vyzvat i Vlastník. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1788 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, které stanoví, že nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Tím však nejsou dotčena zákonná ustanovení o promlčení těchto práv.

D) Společná a závěrečná ustanovení

XVI. Ochrana okolních nemovitostí

Stavebník se zavazuje, že po celou dobu výstavby zajistí ochranu přilehlých nemovitostí. Pokud dojde k jeho poškození po dobu výstavby parkoviště či bytového domu, tak je Stavebník povinen ke své tíži provést jeho opravu.

XVII. Sankce

- a) V případě prodlení Stavebníka s dokončením stavby bytového domu nebo parkoviště má vlastník nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 750.000,- Kč.

XVIII. Závěrečná ustanovení

- a) Dokončením stavby se pro účely této smlouvy rozumí okamžik vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu na užívání této stavby stavebním úřadem. Nebude-li toto rozhodnutí nebo souhlas vydáván, bude za dokončení stavby považován okamžik, který jim z hlediska funkčnosti a bezpečnosti stavby bude odpovídat.
- b) Omezení při realizaci stavby bytového domu a parkoviště a omezení kapacit subjektů fakticky zajišťujících jejich výstavbu způsobené epidemií onemocnění COVID-19 a souvisejícími opatřeními jsou důvodem, pro který může Stavebník Vlastníka žádat o obnovení jednání o obsahu této smlouvy za účelem přiměřeného prodloužení stanovených doba a termínů
- c) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.
- d) Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu.
- e) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
- f) Strany této smlouvy prohlašují, že jsou svéprávné.
- g) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

V Chotěboři dne *16.12.2020*

12-02-2021

.....
vlastník



.....
stavebník

Příloha:

Příloha smlouvy č. 1:

- situační výkres

Doložka

dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění

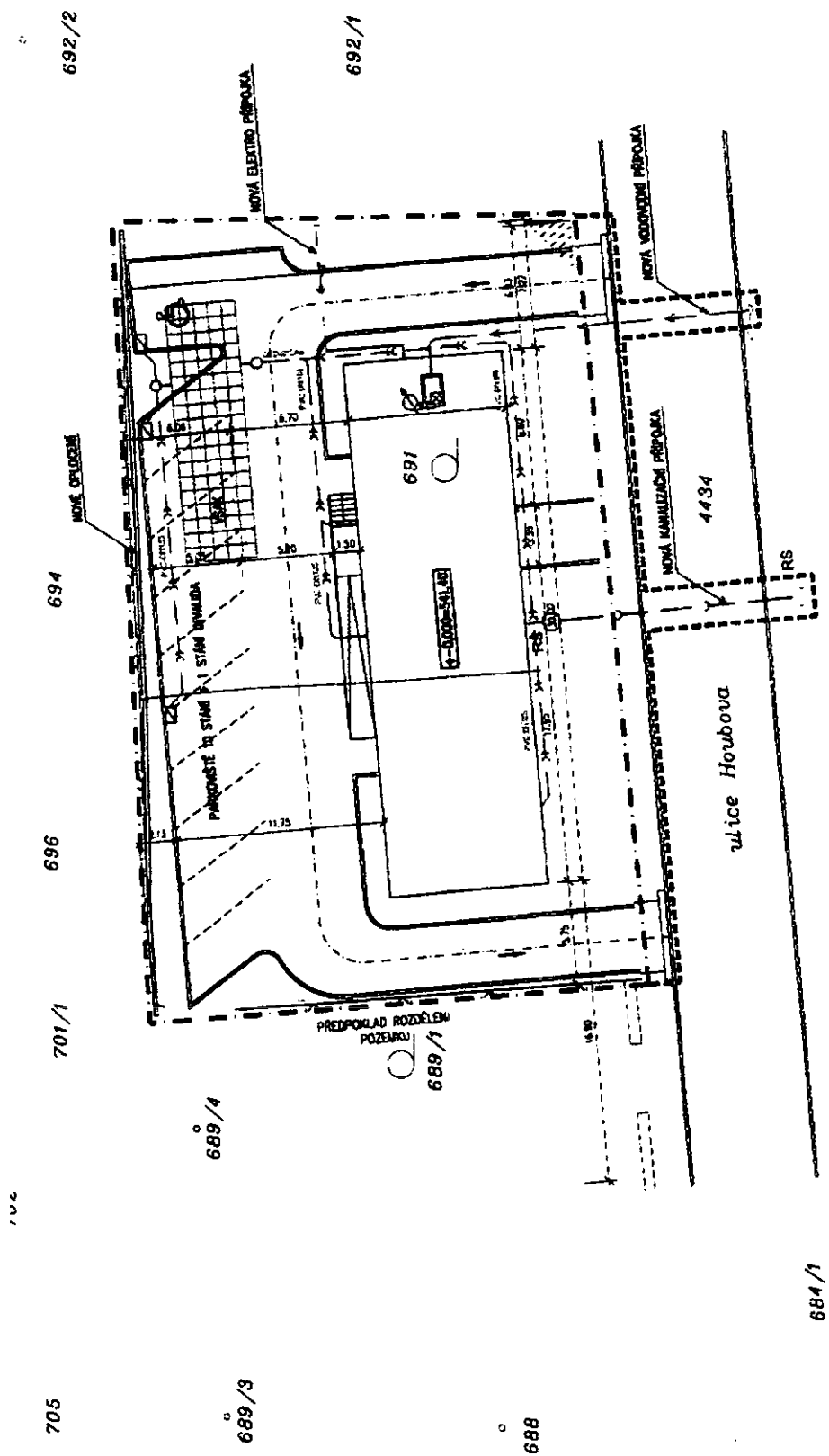
Potvrzujeme tímto, že jsou splněny podmínky pro platnost této smlouvy dle § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Nabytí nemovitých věcí dle této smlouvy bylo v souladu s § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění, schváleno usnesením Zastupitelstva města Chotěboř

č. 315/17/ZM/2020 dne 7.12.2020.

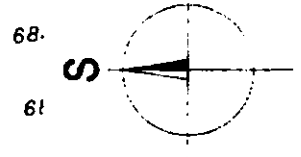


.....
Město Chotěboř



LEGENDA:

-  REŠENÝ BYTOVÝ DŮM VaK a.s. - SO 01
-  ZASTAVĚNÁ PLOCHA 288,0 m²
-  POZEMEK PARCELA ČÍSLO 689/1
-  PLOCHA PRO ODKOUPENÍ - cca 3,50 m²
-  HRANICE POZEMKŮ KATASTRÁLNÍ MAPY
-  NOVÉ OPLOČENÍ Z BETONOVÝCH TVÁRNIC
-  VÝŠKA 2,0 m, DÉLKA 44 mb
-  NOVÉ OPLOČENÍ Z BETONOVÝCH TVÁRNIC
-  VÝŠKA 1,6-1,8 m, DÉLKA 22 mb
- HRANICE STAVEBNÍHO POZEMKU TRVALÁDOČASNÁ



±0,000= +541,40 m.n.m.

ZODP. PROJEKTANT:	Ing. Raabek Vondra
KRESLIL:	Ing. Monika Prošpíšková
INVESTOR:	Vodňovody a kanalizace Hrnčířský Brod, a.s.
MÍSTO:	k.ú. Chotěboř, p.č.689/1 a 691
ODDĚL:	C. Služba
AKCE:	BYTOVÝ DŮM - CHOTĚBOŘ
	Houbova ul., p.č.689/1 a 691
	KATASTRÁLNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES
DATUM:	06/2019
STUPEŇ:	DPS
MĚŘÍTKO:	1:250
	C.2

