

MP/06261/2021

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Město Pacov
Náměstí Svobody 320, 395 01 Pacov
IČ 248789
zastoupené starostou Tomášem Kocourem
(dále jen „vlastník pozemku“) na straně jedné

a

JBR service s.r.o.
Sokolovská 231/35, 186 00 Praha 8 – Karlín
IČ 24258636
zastoupený jednatelem Zdeňkem Bezemkem
(dále jen „stavebník“) na straně druhé

dále také jen „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zřízení práva stavby** (dále jen „smlouva“) následovně:

I.

Prohlášení o způsobilosti

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

II.

Prohlášení o vlastnictví

Město Pacov je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 2000/1 a pozemku parc. č. 2001/4 v k.ú. Pacov, obec Pacov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „pozemky“).

III.

Předmět smlouvy

Vlastník pozemku zřizuje za úplaty vymezenou v čl. IV. bod 3 pro stavebníka právo stavby na pozemcích vymezených v čl. II. této smlouvy. Stavebník má právo mít na pozemcích stavbu **polyfunkčního domu**. Umístění polyfunkčního domu na pozemcích je uvedeno v příloze č. 1.

Smluvní strany se dohodly na zřízení práva stavby pro stavbu polyfunkčního domu (dále též jen „stavby“). Právo stavby vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Právo stavby je zřízeno na dobu určitou a to do 31.12.2026.

Vlastník pozemku souhlasí se zřízením práva stavby ve prospěch stavebníka a stavebník si přeje právo stavby nabýt, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

IV. Ujednání smluvních stran

1. Stavebník bude vlastníka pozemku neprodleně informovat o případných změnách v počtu a rozsahu dotčení pozemků ve vlastnictví vlastníka pozemku. Jedná se o změny při provádění stavby z důvodů technických, případně jiných nepředvídatelných příčin.
2. Stavebník je povinen stavbu pojistit.
3. Stavebník se zavazuje zaplatit za právo stavby cenu, která bude stanovena z výměry části pozemků oddělené geometrickým plánem a představující předmět smlouvy kupní ve výši 20,- Kč/m² bez DPH ročně za období ode dne vkladu práva stavby do katastru nemovitostí pro polyfunkční dům do dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu,

Smluvní strany se dohodly, že vlastník pozemku má právo po uplynutí každých 12 kalendářních měsíců ode dne vkladu práva stavby do katastru nemovitostí do dne nabytí právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu, požadovat na stavebníkovi zaplacení zálohy ve výši 80% z roční částky vyplývající z předchozích bodů a stavebník se zavazuje takovou zálohu včas uhradit na základě daňového dokladu – faktury vystavené vlastníkem pozemku. Uhrazené zálohy se zahrnou do konečného vyúčtování.

Konečné vyúčtování ceny za právo stavby bude provedeno do 3 měsíců od právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu

Nebude-li kolaudační souhlas či jiné opatření podle stavebního zákona povolující užívání polyfunkčního domu vydán do tří let ode dne zahájení stavby polyfunkčního domu zavazuje se stavebník zaplatit za právo stavby částku 40,- Kč/m² bez DPH ročně za období ode dne následujícího po uplynutí tří let ode dne započetí stavby polyfunkčního domu do nabytí právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu.

Pro vyúčtování záloh a konečné vyúčtování se obdobně použijí ustanovení uvedená v přechodím textu.

4. Vlastník pozemku jako zřizovatel práva stavby prohlašuje, že předmětné pozemky, na kterých bude stavebník budovat stavbu, nejsou znečištěné případně jinak závadné tak, aby to zabraňovalo zřízení předmětné stavby. To neplatí pro vady, které jsou zjevné či vyplývají z veřejného seznamu.
5. Vlastník pozemku se zavazuje, že po dobu trvání práva stavby k pozemkům nezřídí žádné práva přičítící se účelu stavby.
6. Vlastník pozemku též bere na vědomí a souhlasí, že tato smlouva bude považována za smlouvu o právu provést stavbu ve smyslu stavebního zákona.
7. Vlastník pozemku a stavebník se dohodli na nepřevoditelnosti svých závazků a prohledávek vzniklých z této smlouvy.

V.

Zánik práva stavby

1. Nedojde-li v době, na kterou bylo právo stavby zřízeno, k nabytí právní moci kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu, je stavebník oprávněn vyzvat vlastníka pozemku k jednání o prodloužení doby trvání práva stavby, přičemž vlastník pozemku bude postupovat tak, aby nedošlo k bezdůvodné újmě na právech stavebníka, došlo-li k prodloužení s kolaudací polyfunkčního domu pouze z důvodů, které vznikly prokazatelně nikoli na straně stavebníka. Výzvu zašle stavebník vlastníku pozemku minimálně čtyři měsíce před uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, bude-li se takto s předstihem nezískání kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu jevit jako pravděpodobné.
2. Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, se stavba stává majetkem vlastníka pozemku. Vlastník pozemku poskytne stavebníkovi za stavbu náhradu ve výši 1/2 hodnoty určené znaleckým posudkem vypracovaným na žádost kterékoli smluvní strany znaleckým ústavem, případně jinou osobou, na které se obě smluvní strany dohodnou. Úplata bude splatná do 90 dní od zániku práva stavby, resp. do 90 dní od doručení znaleckého posudku vlastníku pozemku, podle toho co nastane později.

VI.

Smlouva o smlouvě budoucí

1. Dojde-li do 31.12.2026 k vydání kolaudačního souhlasu či jiného opatření podle stavebního zákona povolujícího užívání polyfunkčního domu má kterákoli ze smluvních stran právo kdykoli po takové kolaudaci vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemkům zastavěným stavbou (dále jen „kupní smlouva“) za cenu 1000,- Kč/m² + daň z přidané hodnoty dle platných předpisů. Vyzvaná smluvní strana je povinna na základě výzvy vyzývající smluvní strany kupní smlouvu k pozemkům uzavřít nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy.
2. Vzor kupní smlouvy je přílohou č. 2 této smlouvy.

VII.

Prohlášení o zákonnosti smlouvy

Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Pacov usnesením č. 2021/03/10 na svém zasedání ze dne 17.5.2021.

Záměr zřídit právo stavby byl zveřejněn na úřední desce od 19.4.2021 do 6.5.2021.

VIII. Ostatní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí.
3. Návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí podá stavebník, který zároveň nese i náklady s tím spojené.
4. Právo stavby je nepřenositelné. Právo stavby lze zatížit jen se souhlasem vlastníka pozemku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, zcela mu porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí. Na důkaz toho připojují v závěru své podpisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy není předmětem obchodního tajemství. Smluvní strany berou na vědomí, že kterákoliv část této smlouvy a kterákoliv informace navazující na tuto smlouvu může být sdělena žadateli dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, podléhá uveřejnění na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů
8. Písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou se doručují zpravidla poštou ve formě doporučené poštovní zásilky na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, ledaže byla druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Pokud adresát zásilku nepřevzme nebo ji nevyzvedne v úložní době, považuje se poslední den úložní doby dle dohody smluvních stran za den doručení. Tím není vyloučena možnost doručování písemností prostřednictvím datové schránky, kurýra nebo jiným vhodným způsobem.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – Situace umístění polyfunkčního domu Pacov
příloha č. 2 – vzor kupní smlouvy

V Pacově dne 20.5.2021

vlastník pozemku

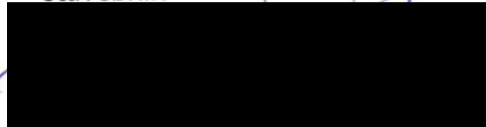


Tomáš Kocouř
starosta

MĚSTO
PACOV
2

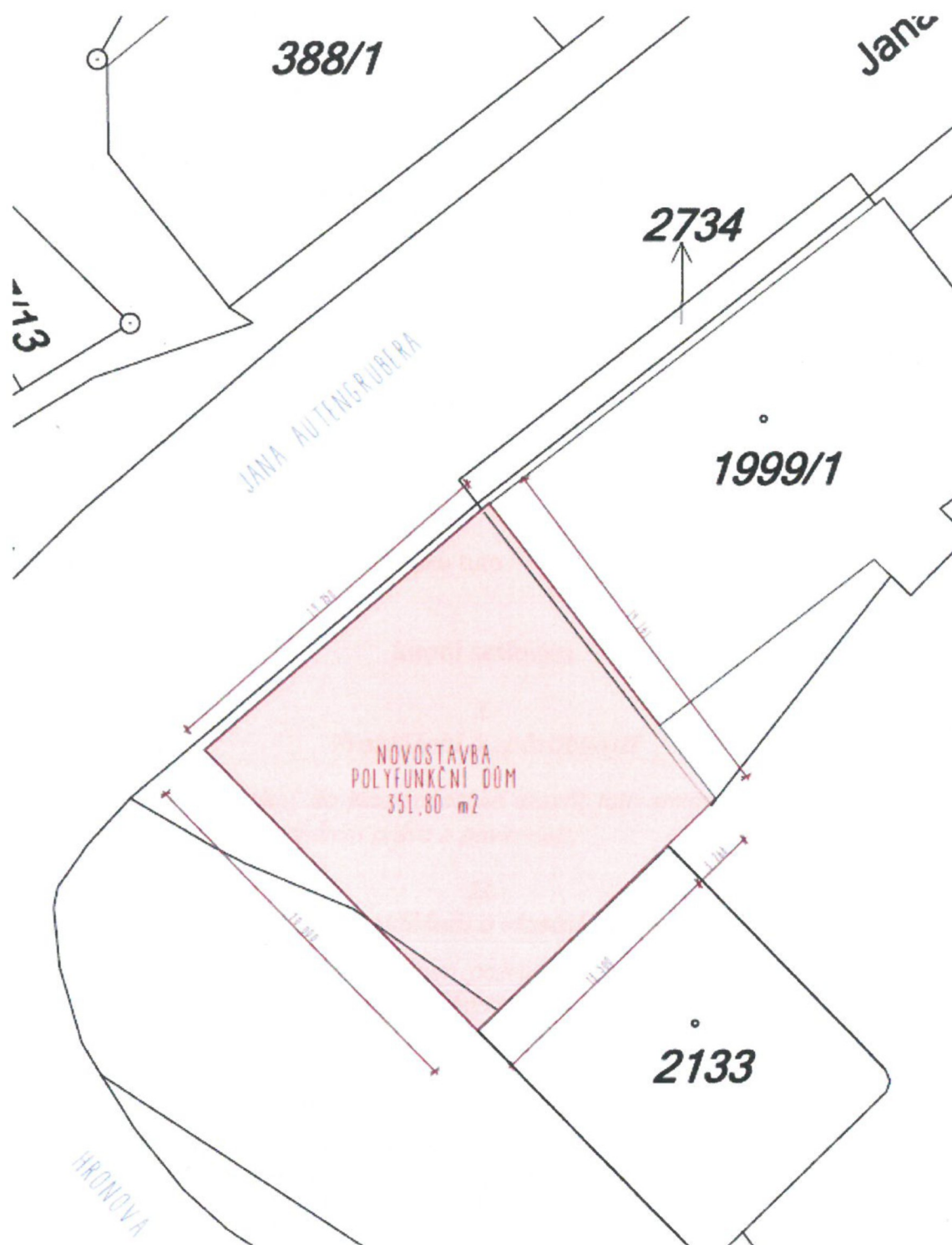
V Pacově dne 20.5.2021

stavebník



Zdeněk Bezemek
jednatel

Příloha č. 1 situace umístění polyfunkčního domu Pacov



SITUACE UMÍSTĚNÍ POLYFUNKČNÍHO DOMU PACOV
M 1:250

Příloha č.2 vzor kupní smlouvy

Město Pacov
Náměstí Svobody 320, 395 01 Pacov
IČ 248789
zastoupené starostou Tomášem Kocourem
(dále jen „prodávající“) na straně jedné

a

JBR service s.r.o.
Sokolovská 231/35, 186 00 Praha 8 – Karlín
IČ 24258636
zastoupený jednatelem Zdeňkem Bezemkem
(dále jen „kupující“) na straně druhé

dále také jen „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu

I.

Prohlášení o způsobilosti

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

II.

Prohlášení o vlastnictví

Město Pacov je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 2000/1 a par.č. 2001/4 v k.ú. Pacov, obec Pacov, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov na listu vlastnictví č. 10001. Na uvedených pozemcích došlo na základě smlouvy o zřízení práva stavby k výstavbě polyfunkčního domu. Na základě zaměření stavby byl vypracován geometrický plán č., kterým došlo k oddělení části pozemků par.č. 2000/1 a par.č. 2001/4 a vznikly tak nové pozemky par.č. a par.č., které jsou předmětem převodu. Geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Prohlášení o převodu a přijetí předmětu převodu

Prodávající předmět převodu specifikovaný v čl. II. této smlouvy převádí na kupujícího a kupující tento předmět převodu do svého výlučného vlastnictví za níže dohodnutou cenu a za podmínek této smlouvy přijímá.

IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Smluvní strany si sjednaly, že kupní cena, za kterou bude předmět převodu prodán činí

1000,- Kč/m² + daň z přidané hodnoty dle platných předpisů, tzn. celkem,-
Kč/m², **celkem kupní cena činí,- Kč.**

2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude zaplacená takto:

Celá kupní cena bude uhrazena nejpozději do 30ti dnů od podpisu této kupní smlouvy na účet vedený u České spořitelny a.s., místní pobočka v Pacově č. účtu : 19-0622171349/0800, var. symbol. V případě že kupující neuhradí dohodnutou kupní cenu ve stanovené lhůtě a výše uvedeným způsobem, má strana prodávající právo od smlouvy odstoupit a to v souladu s ustanovením § 1969 zák.č. 82/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů. Pokud by strana kupující nepřevzala od strany prodávající oznámení o odstoupení od smlouvy, považuje se za den doručení patnáctý den po dni, kdy strana prodávající jako odstupující toto oznámení zaslala doporučeně straně kupující.

V.

Prohlášení smluvních stran učiněné v souvislosti s převodem nemovitosti

1. Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu převodu. Takto zjištěný stav považuje za stav převáděné nemovitosti.
2. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také bez připomínek do svého vlastnictví kupuje.

VI.

Prohlášení o zákonnosti smlouvy

Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo města Pacov usnesením č. 2021/03/10 na svém zasedání ze dne 17.5.2021.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce od 19.4.2021 do 6.5.2021.

VII.

Nabytí vlastnictví

Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy podá po podpisu této smlouvy a zaplacení kupní ceny prodávající. Návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude podán příslušnému Katastrálnímu pracovišti do sedmi dnů ode dne připsání kupní ceny ve výši na účet prodávajícího. Správní poplatek za návrh na vklad hradí strana kupující.

Vlastnictví k nemovitosti, jež je předmětem této smlouvy, přechází na kupujícího vkladem

vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vznikají na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Pokud katastrální úřad odmítne na základě této smlouvy provést vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí o odmítnutí povolení vkladu příslušným katastrálním úřadem sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamýšlenému předmětu převodu vložit.

VIII.

Ostatní ujednání

- 1. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy není předmětem obchodního tajemství. Smluvní strany berou na vědomí, že kterákoliv část této smlouvy a kterákoliv informace navazující na tuto smlouvu může být sdělena žadateli dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.*
- 2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, podléhá uveřejnění na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů*
- 3. Písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou se doručují zpravidla poštou ve formě doporučené poštovní zásilky na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, ledaže byla druhé smluvní straně písemně oznámena změna adresy. Pokud adresát zásilku nepřevzme nebo ji nevyzvedne v úložní době, považuje se poslední den úložní doby dle dohody smluvních stran za den doručení. Tím není vyloučena možnost doručování písemností prostřednictvím datové schránky, kurýra nebo jiným vhodným způsobem.*