

SMLOUVA O PRÁVU STAVBY

uzavřená dle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami

- 1) název: Město Vsetín
se sídlem: Vsetín, Svárov 1080, PSČ 755 24
IČO: 003 04 450
zastoupeno: Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

(dále jako „**Město Vsetín**“)

- 2) firma: VALATRANS a.s.
se sídlem: Liptál 483, PSČ 756 31
IČO: 267 83 827
zápis v OR: Krajský soud v Ostravě, sp.zn. B 2616
zastoupena:  předsedou představenstva

(dále jako „**společnost VALATRANS**“)

takto:

Část I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany shodně prohlašují, že Město Vsetín je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 3138/4 (ostatní plocha) v obci a k.ú. Vsetín, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Vsetín, na LV 10001 pro obec a k.ú. Vsetín (specifikovaný pozemek dále jako „**Pozemek**“).
- 1.2 Smluvní strany dále shodně prohlašují, že společnost VALATRANS je výlučným vlastníkem stavby – budovy č.p. 2359 (stavba občanského vybavení) v obci a k.ú. Vsetín, dosud nezapsané do katastru nemovitostí, stojící na Pozemku (specifikovaná stavba dále jako „**Stavba**“), přičemž Stavbu (v souladu s předchozími dohodami s Městem Vsetín) jako stavebník na své náklady na Pozemku vybudovala.
- 1.3 Město Vsetín bere na vědomí, že Stavba funkčně sounáleží k společností VALATRANS vlastněnému nákupnímu centru „**SMETANOVA OBCHODNÍ GALERIE**“, které je tvořeno zejména víceúčelovou budovou č.p. 2360 v obci a k.ú. Vsetín.

Část II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Touto smlouvou Město Vsetín (jako vlastník Pozemku) zřizuje ve prospěch společnosti VALATRANS (jako stavebníka a vlastníka Stavby) právo stavby (ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku) k Pozemku, spočívající v právu společnosti VALATRANS mít na Pozemku Stavbu (dále jako „**Právo stavby**“); společnost VALATRANS toto Právo stavby přijímá. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 1240 odst. 2 občanského zákoníku výslovně dohodly, že Právo stavby se vztahuje i na ty části Pozemku, které nejsou zastavěny Stavbou (vč. těch, které se nachází pod převislými částmi střechy Stavby), přičemž strany shodně prohlašují, že Stavbou nezastavěné části Pozemku (vč. těch, které se nachází pod převislými částmi střechy Stavby) slouží k lepšímu užívání Stavby, nejsou veřejným prostranstvím a k jejich požívání je oprávněna v rámci Práva stavby společnost VALATRANS (s tím, že Město Vsetín tyto části Pozemku užívat ani požívat nebude).

2.2 Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, a to od jeho vzniku (tj. jeho vkladu do katastru nemovitostí) do 31.12.2068.

Část III.

Úplata za zřízení Práva stavby, náhrada za Stavbu

3.1 Právo stavby se zřizuje za jednorázovou úplatu ve výši 1.415.600,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřístapnácttisícšestset korun českých) + DPH (ve výši určené příslušnými právními předpisy). Tuto úplatu se společnost VALATRANS zavazuje zaplatit Městu Vsetín ve čtyřech shodných splátkách, každá ve výši 353.900,- Kč (slovy: třístapadesáttřitisícdevětset korun českých) + DPH z této částky (ve výši určené příslušnými právními předpisy), takto:

- první splátku (ve shora uvedené výši) na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Městem Vsetín na vrub společnosti VALATRANS po vzniku Práva stavby (tj. jeho vkladu do katastru nemovitostí), se splatností min. 14 dnů od data vystavení daňového dokladu;
- druhou, resp. třetí, resp. čtvrtou splátku (každou ve shora uvedené výši) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených Městem Vsetín na vrub společnosti VALATRANS (a doručených společností VALATRANS vždy s předstihem min. 10 dnů před jejich splatností) tak, aby druhá splátka byla připsána do 31.12.2021 (faktura na druhou splátku přitom nebude vystavena dříve než 01.12.2021), aby třetí splátka byla připsána do 31.12.2022 (faktura na třetí splátku přitom nebude vystavena dříve než 01.12.2022), aby čtvrtá splátka byla připsána do 31.12.2023 (faktura na čtvrtou splátku přitom nebude vystavena dříve než 01.12.2023).

3.2 Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1255 občanského zákoníku dohodly, že Město Vsetín při zániku Práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno (viz čl. 2.2 shora této smlouvy), dá společnosti VALATRANS za Stavbu náhradu ve výši poloviny (tj. 50 %) hodnoty Stavby v době zániku Práva stavby, přičemž hodnotou Stavby se pro tyto účely rozumí cena obvyklá Stavby k datu zániku Práva stavby zjištěná jako průměr ceny obvyklé Stavby k datu zániku Práva stavby zjištěné znaleckým posudkem zadaným Městem Vsetín a ceny obvyklé Stavby k datu zániku Práva stavby zjištěné znaleckým posudkem zadaným společností VALATRANS.

Každá ze smluvních stran se zavazuje bezodkladně po zániku Práva stavby zadat vypracování znaleckého posudku o určení ceny obvyklé Stavby k datu zániku Práva stavby a následně z její strany zadaný znalecký posudek bezodkladně doručit druhé smluvní straně. Každá ze smluvních stran se zavazuje poskytnout soudním znalcům, jimž bylo zadáno vypracování předmětného znaleckého posudku, součinnost potřebnou pro řádné vypracování posudku. Nesplní-li kterákoli ze stran své závazky (sjednané v první větě tohoto odstavce) k zadání a/nebo doručení znaleckého posudku, bude se za hodnotu Stavby v době zániku Práva stavby považovat cena obvyklá Stavby k datu zániku Práva stavby zjištěná pouze jedním znaleckým posudkem.

Náhrada bude Městem Vsetín společností VALATRANS zaplacená do 60 dnů ode dne, kdy bude Městu Vsetín doručena písemná výzva společnosti VALATRANS k zaplacení náhrady.

Část IV.

Povinnosti společnosti VALATRANS

4.1 Stavba je budovou s jedním nadzemním podlažím, ve vlastnictví společnosti VALATRANS, která se ji zavazuje užívat jako gastroprovozovnu, příp. pro prodej a služby s tím, že nesmí být užívána jako celek jako skladovací plocha či pro strojírenskou nebo obdobnou výrobu.

4.2 Společnost VALATRANS se zavazuje spravovat a udržovat tuto jí zbudovanou Stavbu s péčí řádného hospodáře, tak aby byla po celou dobu Práva stavby stavebně-technicky způsobilá.

4.3 Společnost VALATRANS není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu Města Vsetín měnit dohodnutý účel užívání, tj. zejména Stavbu přistavovat např. zvýšit o další patro či patra.

- 4.4 Pokud nebude společnost VALATRANS řádně plnit svou povinnost stanovenou v čl. 4.2 této smlouvy, zavazuje se uhradit Městu Vsetín smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé porušení, k jehož nápravě Město Vsetín společnost VALATRANS písemně vyzvalo a (kumulativně) u kterého nebyla zjednána náprava (odstraněno porušení) ve lhůtě uvedené ve výzvě k nápravě (tato lhůta však nesmí být v žádném jednotlivém případě kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy, jinak se k výzvě nepřihlíží). Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta se vztahuje za nedodržení povinnosti správy či údržby Stavby tak, že se vztahuje ke každému konstrukčnímu prvku Stavby zvlášť, tj. střeše, zdivu, rozvodům atd.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude společnost VALATRANS dlouhodobě, tj. soustavně déle než 1 rok, provádět řádnou správu a údržbu Stavby, tak jak je zavázána v čl. 4.2 této smlouvy, a společnost VALATRANS ani přes písemnou výzvu Města Vsetín nezjedná nápravu ani neučiní žádné kroky k nápravě tohoto stavu ve lhůtě uvedené ve výzvě k nápravě (tato lhůta však nesmí být v žádném případě kratší než 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy, jinak se k výzvě nepřihlíží), je Město Vsetín oprávněno smluvní vztah založený právem stavby vypovědět s okamžitou účinností nebo od uzavřené smlouvy odstoupit, a to dle volby Města Vsetín.
- Čl. 3.2 shora této smlouvy se použije přiměřeně (analogicky) i pro případy předčasného skončení Práva stavby, a to i v případě odstoupení od této smlouvy.
- 4.6 Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo Města Vsetín vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to ve výši smluvní sankce přesahující.

Část V.

Další ujednání

- 5.1 Právo stavby vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí, přičemž účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Podpis a podání návrhu na vklad provedou smluvní strany společně bezodkladně po uzavření této smlouvy; správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí zaplatí společnost VALATRANS.
- 5.2 Jestliže katastrální úřad vyzve smluvní strany této smlouvy k tomu, aby odstranily závady na návrhu na vklad či na jeho přílohách, případně rozhodnutím zamítne povolení vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se strany učinit vše, co lze po nich spravedlivě požadovat k tomu, aby došlo k naplnění smyslu této smlouvy, tedy ke vzniku Práva stavby specifikovaného shora v této smlouvě za podmínek sjednaných v této smlouvě.
- 5.3 Strany výslovně sjednávají, že okamžikem vzniku Práva stavby (tj. jeho vkladem do katastru nemovitostí) se ukončuje Nájemní smlouva se smlouvou o právu stavby ev.č. 538/2018 uzavřená mezi stranami dne 19.09.2018, jakož i nájem uvedenou smlouvou sjednaný; předmět nájmu dle uvedené smlouvy se k okamžiku skončení nájmu formálně považuje za vrácený (bez nutnosti speciálního protokolu mezi stranami).

Část VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého. Právní vztahy týkající se předmětu této smlouvy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a případnými souvisejícími příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Veškeré případné spory vyplývající z této smlouvy, včetně sporů ze vztahů se smlouvou souvisejících, jakož i otázky platnosti či neplatnosti smlouvy, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou rozhodovány českými soudy podle českého hmotného i procesního práva.
- 6.2 Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této smlouvy je ustanovením neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, nebo stane-li se takovým v budoucnu, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení smlouvy novým ustanovením, které bude nejbližší účelu ustanovení původního.



- 6.3 Není-li v této smlouvě pro konkrétní případ sjednáno výslovně jinak, lze tuto smlouvu měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou stran formou dodatku této smlouvy podepsané oběma stranami; strany výslovně vylučují změnu této smlouvy jinou než písemnou formou. Ujednání, v nichž se strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně; jinou, než písemnou formu strany vylučují.
- 6.4 Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany považují tuto smlouvu za ujednání v souladu s dobrými mravy, a shodně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek.
- 6.5 Záměr zřízení Práva stavby byl zveřejněn na úřední desce Města Vsetín v době od 1. 4. 2021 do 20. 4. 2021.
- 6.6 Město Vsetín potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 citovaného zákona). Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Vsetín na svém zasedání konaném dne 21. 4. 2021, pod bodem č. 32/17/ZM/2021 – 1.
- 6.7 Společnost VALATRANS bere na vědomí, že Město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jako „registr smluv“). Společnost VALATRANS souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv a Město Vsetín jako smluvní strana této smlouvy se zavazuje, že provede zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 6.8 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž každý z nich má stejnou platnost; jeden stejnopis slouží pro účely katastru nemovitostí, po jednom ze stejnopisů obdrží každá ze stran.

Smluvní strany na důkaz shody o všech článcích této smlouvy připojují své podpisy.

V 5. KOST/MS dne 12. 05. 2021 ve Vsetín dne 19. 5. 2021



Město Vsetín

 starosta města



VALATRANS a.s.

 předseda představenstva