

**Smlouva o zřízení práva stavby
a Smlouva o budoucí smlouvě kupní
se zřízením věcného zákazu zcizení a zatížení
a výhradou zpětné koupě jako práva věcného**

kteřou podle § 1240, § 1243, § 1785, § 1761, § 2135 a § 2138 občanského zákoníku uzavřeli:

Vlastník pozemku a budoucí prodávající (dále vlastník):

Město Horažďovice, IČO 00255513, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice, za které jedná starosta Ing. Michael Forman

a

Vlastník práva stavby a budoucí kupující (dále stavebník):

SeneCura Holding s.r.o., IČO 28245211, se sídlem Ke Smíchovu 1144/144, Slivenec, 15400 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložce 134996, za kterou jedná jednatelka Dita Chrastilová

I. Smluvní konsensus

(1) Strany podle § 1240 a následujících občanského zákoníku zřizují touto smlouvou právo stavby a zatěžují tak pozemek vlastníka věcným právem stavebníka mít na povrchu a pod povrchem zatěžovaného pozemku stavbu.

II. Zatěžovaný pozemek

(1) Pozemek, zatěžovaný právem stavby, je:

- pozemková parcela parc.č. 1153/9, ostatní plocha o výměře 12.508 m², v katastrálním území Horažďovice, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy, v katastru nemovitostí pro obec Horažďovice, na listu vlastnictví číslo 1 (dále také jen pozemek).

(2) Pozemek zatěžovaný právem stavby není zatížen žádným právem přičícím se právu stavby a není zastaven (§ 1241 OZ).

III. Stavba

(1) Stavba, pro níž se zřizuje právo stavby (dále dům nebo stavba), je určena takto:

- budova s číslem popisným
(typ stavby - kód 1 dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb. "katastrální vyhláška")
- stavba občanského vybavení
(způsob využití - kód 15 dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb. "katastrální vyhláška")
- stavba právně i funkčně vyhovující pro provoz pobytové sociální služby, s kuchyní, prádelnou
a zázemím pro personál, s kapacitou lůžek nejméně 120 v členění:
 - nejméně 80 lůžek domova se zvláštním režimem (§ 50 zákona č. 108/2006 Sb. "o sociálních službách")
 - nejméně 40 lůžek domova pro seniory (§ 49 zákona č. 108/2006 Sb. "o sociálních službách")

(2) Stavba musí být vybudována v souladu se všemi právními předpisy, závaznými i doporučujícími technickými normami, podle vydaného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, stavebního povolení nebo ohlášení a v souladu se schváleným projektem.

(3) Stavba musí být vybudována výhradně z povolených, certifikovaných a nezávadných stavebních materiálů.

(4) Stavba musí být zhotovena oprávněnou a odborně způsobilou osobou za dodržení povolených stavebních postupů.

IV. Doba trvání práva stavby

(1) Právo stavby se zřizuje na dobu 8 (osmi) let ode dne jeho vzniku zápisem do katastru nemovitostí (§ 1244/1 a § 1243/2 OZ).

V. Stavební plat

(1) Za právo stavby je stavebník povinen platit vlastníkovi úplatu ve formě stavebního platu. Výše stavebního platu činí 1.000,-Kč (jeden tisíc korun českých) měsíčně za prvních 48 kalendářních měsíců trvání práva stavby a 100.000,-Kč (jedno sto tisíc korun českých) měsíčně za druhých 48 kalendářních měsíců trvání práva stavby. Stavební plat se hradí vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce (§ 1247 OZ).

(2) V případě vzniku práva stavby k necelému kalendářnímu měsíci hradí stavebník vlastníkovi do deseti dnů od vzniku práva stavby poměrnou část měsíčního stavebního platu a v případě zániku práva stavby k necelému kalendářnímu měsíci vlastník stavebníkovi do deseti dnů od zániku práva stavby poměrnou část měsíčního stavebního platu vrací.

(3) Dojde-li k převodu pozemku do vlastnictví stavebníka, započte se dosud uhrazený stavební plat na kupní cenu.

VI. Práva a povinnosti z práva stavby

(1) Stavba vyhovující právu stavby je součástí práva stavby (§ 1242 OZ) a stavebník má ke stavbě stejná práva jako její vlastník (§ 1250 OZ), nesmí však se stavbou samotnou nijak právně nakládat.

(2) Stavebník je oprávněn a povinen vybudovat stavbu na svůj náklad, odpovědnost, nebezpečí a podle vydaných povolení a rozhodnutí orgánů veřejné moci. Stavebník se zavazuje, že pokud pro realizaci stavby na zatěžovaném pozemku bude zapotřebí zatěžovaný pozemek odejmout ze zemědělského půdního fondu, uhradí ze svého odvody s tím spojené.

(3) Stavebník je povinen stavbu dokončit do čtyř let ode dne vzniku práva stavby a ve stejné lhůtě vlastníkovi prokázat, že lze stavbu podle zákona trvale užívat k účelu vymezenému v článku III., odst. (1) této smlouvy (§ 1251/1 OZ). Na základě výzvy stavebního úřadu MěÚ Horažďovice, odboru VÚP, přidělí město Horažďovice stavbě číslo popisné.

(4) Stavebník je po dokončení hrubé stavby povinen uzavřít s tuzemskou pojišťovnou pojištění stavby s pojistným plněním nejméně 100.000.000,-Kč a toto pojištění udržovat po

celou dobu trvání práva stavby (§ 1251/2 OZ).

(5) Stavebník po dokončení stavby bude stavbu po dobu trvání práva stavby užívat způsobem vymezeným v článku III., odst. (1) této smlouvy. Část pozemku nezastavěnou stavbou smí stavebník po dobu trvání práva stavby užívat výlučně k přístupu ke stavbě a k činnostem souvisejícím s výstavbou; jakékoli jiné užití nezastavěné části pozemku vyžaduje výslovný souhlas vlastníka.

(6) Vlastník si po dobu trvání práva stavby vyhrazuje předchozí písemné schválení právního jednání, kterým se stavba přenechává do užívání jinému a všech faktických změn stavby po jejím dokončení vyjma běžné údržby a oprav (§ 1251/3 OZ).

(7) Vlastník si vyhrazuje předchozí písemný souhlas k převodu i zatížení práva stavby; tato výhrada se zapíše do katastru nemovitostí (§ 1252/2 OZ). Souhlas s převodem práva stavby na jinou osobu vlastník dá za splnění obou těchto podmínek: a) nabyvatelem práva stavby bude obchodní korporace jejímž jediným společníkem bude stavebník a b) nabyvatel práva stavby právně platným způsobem určeným vlastníkem převezme všechny povinnosti z této smlouvy.

(8) Smluvní strany sjednávají na dobu trvání práva stavby zákaz zatížení a zcizení pozemku ve smyslu § 1761 OZ, a to jako věcné právo, které se zapíše do katastru nemovitostí.

(9) Stavebník nemá předkupní právo k pozemku zatěžovanému právem stavby, ale vlastník zatěžovaného pozemku má předkupní právo k právu stavby; tato pravidla se zapíší do katastru nemovitostí (§ 1254 OZ).

(10) Stavebník má po dobu trvání práva stavby povinnosti provozovatele stavby a výlučně odpovídá za škody vzniklé v důsledku stavu stavby nebo jejího užívání a provozu. Stavebník po dobu trvání práva stavby výlučně odpovídá za stav stavby a její provoz všem orgánům veřejné moci.

(11) Stavebník má po dobu trvání práva stavby povinnost pečovat o stavbu jako řádný hospodář, udržovat ji v bezvadném technickém stavu, provádět její pravidelnou údržbu, zajišťovat předepsané prohlídky, zkoušky, revize a včas odstraňovat všechny závady, poškození a nadměrná opotřebení.

(12) Stavebník je povinen kdykoli na požádání umožnit vlastníkovi a jím určeným osobám vstup na pozemek a přístup ke stavbě za účelem kontroly jejich stavu, způsobu užívání a plnění podmínek práva stavby.

(13) Nesplní-li stavebník nějakou ze svých povinností při výkonu práva stavby ani ve lhůtě 30 dnů poté, kdy k tomu byl vlastníkem vyzván, má vlastník právo, je-li to možné, zajistit splnění této povinnosti sám a stavebník je povinen nahradit vlastníkovi veškeré náklady na to skutečně vynaložené, bez práva namítat jejich výši.

VII. Náhrada

(1) Při zániku práva stavby jinak než v důsledku převodu pozemku do vlastnictví stavebníka, dá vlastník stavebníkovi za stavbu náhradu, jejíž výše činí polovinu hodnoty (obvyklé tržní ceny) stavby v době zániku práva stavby (§ 1255 OZ).

(2) Hodnotu stavby pro určení výše náhrady stanoví znalecký posudek, který opatří na

svůj náklad vlastník. Ve znaleckém posudku budou odchylky provedení stavby od podmínek ujednaných v článku III. této smlouvy této smlouvy zohledněny snížením její odhadní hodnoty v rozsahu nákladů na uvedení stavby do souladu s touto smlouvou.

VIII. Zvláštní ujednání o budoucím prodeji pozemku

- (1) Ujednává se, že pokud budou splněny současně všechny tyto podmínky:
- a) stavebník vybuduje stavbu podle všech podmínek v článku III. této smlouvy,
 - b) stavebník bude řádně a včas hradit stavební plat podle článku V. této smlouvy,
 - c) stavebník řádně a včas splní všechny povinnosti podle článku VI. této smlouvy a
 - d) ve zkolaudované stavbě bude zaregistrováno pobytové sociální zařízení ve formě domova se zvláštním režimem a domova pro seniory podle zákona o sociálních službách (případně podle aktuálně platného předpisu, který jej nahradí) a stavebník bezodkladně po vydání rozhodnutí o registraci podá žádost o zařazení pobytového sociálního zařízení ve stavbě do sítě sociálních zařízení s nárokem na veřejnou podporu Plzeňského kraje případně z jiných veřejných zdrojů (inf. viz dokument "Prohlášení o spolupráci v sociální oblasti" ze dne 8.9.2020 podepsané zástupci Plzeňského kraje, města Horažďovice a SeneCura s.r.o.),
- uzavře vlastník se stavebníkem do 60 dnů od naplnění zákonných podmínek pro užívání dokončené stavby (realizační) kupní smlouvu, podle které mu převede vlastnické právo k pozemku, případně i nově vzniklé parcele představující stavbou zastavěnou plochu, za kupní cenu ve výši 800,-Kč za m² + zákonnou DPH, splatnou před podpisem kupní smlouvy (§ 1785 OZ). Kupní smlouva může být uzavřena na straně stavebníka jako budoucího kupujícího jinou osobou, na kterou stavebník práva a povinnosti z této smlouvy v souladu s čl. VI., odst. (7) převede.
- (2) Nebude-li zcela a včas splněna kterákoli z podmínek uvedených v odstavci (1) tohoto článku smlouvy, nesmí se stavebník domáhat na vlastníkovi převodu pozemku. Opačné jednání je nepoctivé a strany si nepřejí, aby požívalo právní ochrany (§ 1, odst. 2, § 6 a § 8 OZ).
- (3) Součástí realizační kupní smlouvy bude ujednání o zřízení věcného zákazu zcizení a zatížení převáděného pozemku a výhradě zpětné koupě jako práva věcného.
- (4) Zákaz zcizení a zatížení převáděného pozemku bude definovat závazek stavebníka zdržet se jakéhokoli právního nakládání s převáděným pozemkem, tedy bez přechozího, písemného souhlasu vlastníka opatřeného úředně ověřeným podpisem jeho statutárního zástupce pozemek ani jeho reálnou část či podíl na něm žádným způsobem nepřevést do vlastnictví jiného (darem, směnou, prodejem, vkladem ani jinak), žádným způsobem nezatížit (věcným břemenem, zástavou ani jinak) a žádným způsobem nepřenechat k užití jinému (výprosou, výpůjčkou, nájmem, pachtem ani jinak). Zákaz zcizení a zatížení bude zřízen na dobu 25 (dvaceti pěti) roků ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníkem a strany v realizační kupní smlouvě prohlásí, že tuto dobu trvání zákazu zcizení a zatížení označují za dostatečně určitou a zároveň přiměřenou zákonné ochrany hodnému zájmu vlastníka na zachování účelu, pro který bylo touto smlouvou zřízeno právo stavby, a pro který bude realizační kupní smlouvou převáděno vlastnické právo k pozemku na stavebníka. Tento zákaz zcizení a zatížení bude vložen do katastru nemovitostí a jako právo věcné bude působit vůči všem (§ 1761, § 976 OZ); (§ 11, odst. (1), písm. n) KZ).
- (5) Výhrada zpětné koupě převáděného pozemku (§ 2135 a § 2138 OZ) bude definovat závazek stavebníka převést pozemek vlastníkovi zpět, pokud jej o to vlastník do 25 (dvaceti

pěti) roků ode dne nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníkem požádá. Vlastník se přitom zavazuje požádat o zpětný převod pozemku jedině pokud bude splněna jedna z těchto podmínek: a) stavebník přeruší nebo ukončí provozování pobytové sociální služby zaregistrované ve stavbě přičemž takové přerušení nebo ukončení nebude důsledkem vyšší moci, nebo b) stavebník přeruší nebo ukončí provozování pobytové sociální služby zaregistrované ve stavbě v důsledku vyšší moci a nedohodne se s vlastníkem na nových podmínkách pro obnovení provozu, anebo c) registrace stavebníka pro provoz pobytového sociálního zařízení ve stavbě pozbude platnosti nebo bude zrušeno. Při zpětném převodu vlastník vrátí stavebníkovi kupní cenu pozemku zaplacenou podle realizační kupní smlouvy, zvýšenou o náhradu za stavbu, která se stala součástí pozemku. Tato náhrada se podle výslovné dohody stran stanoví jako polovina hodnoty obvyklé (tržní) ceny této stavby v době zpětného převodu, přičemž hodnotu stavby stanoví znalecký posudek, který opatří na svůj náklad vlastník (§ 2136 a § 1, odst. 2 OZ). Výhrada zpětné koupě bude zavazovat i právního nástupce stavebníka a bude ujednána jako právo věcné, které se zapíše do katastru nemovitostí, s tím, že stavebník bude smět zatížit pozemek jen s předchozím, písemným souhlasem prodávajícího opatřeným úředně ověřeným podpisem jeho statutárního zástupce (§ 2138 OZ); (§ 11, odst. (1), písm. l) KZ).

(6) Pokud by v době uzavírání realizační kupní smlouvy zákon neupravoval institut zákazu zcizení a zatížení nebo výhrady zpětné koupě, bude realizační kupní smlouva obsahovat ujednání, která budou těmto právním institutům nejbližší.

IX. Doložka dle zákona o obcích

(1) Město Horažďovice prostřednictvím svého statutárního zástupce ve smyslu § 39, § 41 a § 85 zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ prohlašuje, že záměr města zřídit právo stavby a za splnění ujednaných podmínek převést vlastnické právo k pozemku podle této smlouvy byl ve smyslu platných právních předpisů zákonným způsobem zveřejněn ve dnech 23.01.2021 až 08.02.2021 a schválen usnesením 12. zastupitelstva města Horažďovice ze dne 01.03.2021, a že jsou tedy splněny všechny zákonné předpoklady pro uzavření této smlouvy.

X. Vznik práva stavby a intabulační prohlášení

(1) Právo stavby je věc nemovitá (§ 1242 OZ) a vzniká zápisem do katastru nemovitostí (§ 1243/2 OZ).

(2) Podle této smlouvy se u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Klatovy, zapíše v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Horažďovice, na listu vlastnictví číslo 1:

- Vklad práva stavby podle § 11, odst. (1), písm. b) KZ
Právo stavby na pozemku parc.č. 1153/9 v k.ú. Horažďovice pro stavbu občanského vybavení pro poskytování pobytové sociální služby na dobu osmi let ode dne vzniku práva stavby zápisem do katastru nemovitostí pro SeneCura Holding s.r.o., IČO 28245211, Ke Smíchovu 1144/144, Slivenec, 15400 Praha 5.
- Vklad podle § 11, odst. (1), písm. n) KZ
Zákaz zcizení nebo zatížení pozemku bez souhlasu SeneCura Holding s.r.o., IČO 28245211, Ke Smíchovu 1144/144, Slivenec, 15400 Praha 5 na dobu práva stavby.
- Poznámka podle § 23, odst. (1), písm. v) KZ
Vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku.
- Poznámka podle § 23, odst. (1), písm. w) KZ
Výhrada souhlasu vlastníka pozemku s převodem i zatížením práva stavby.

XI. Závěrečné ustanovení

(1) V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní to (v maximálním možném rozsahu přípustném podle příslušných právních předpisů) platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takových případech zavazují bezodkladně nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný a právními předpisy přípustný význam a účinek, jako byl záměr ustanovení, jež má být nahrazeno.

(2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti nabývá vkladem práva stavby do katastru nemovitostí.

(3) Strany shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Horažďovicích dne 14.09.2021

Vlastník:
město Horažďovice
Ing. Michael Forman, starosta

Stavebník:
SeneCura Holding s.r.o.
Dita Chrastilová, jednatelka