

Smlouva o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě Blansko-Písečná

Město Blansko

IČO: 002 79 943

se sídlem nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko

zastoupeno Ing. Jiřím Crhou, starostou

bankovní spojení:

na straně jedné (dále jako „Město“ nebo jako „Vlastník“)

a

Trikaya Project Management a.s.

IČO: 051 86 234

se sídlem Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 7566

zastoupena předsedou představenstva Ing. Daliborem Lamkou a místopředsedou

představenstva Ing. Alexejem Veselým

(dále jako „Trikaya“ nebo jako „Stavebník 1“)

HOPA Group s.r.o.

IČO: 292 13 967

se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326109

zastoupena jednatelem Janem Musilem

(dále jako „HOPA“ nebo jako „Stavebník 2“)

společně na straně druhé (dále společně jako „Stavebníci“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají podle § 1746 odst. 2 a § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto Smlouvu:

I. Preambule

1. Město je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Blansko, obec Blansko:

Poř.č.	parcela	výměra v m ²	druh pozemku
1	707/1	7972	orná půda
2	707/33	1252	ostatní plocha
3	707/32	630	ostatní plocha
4	639/53	6	ostatní plocha
5	707/39	7	orná půda

Poř.č.	parcela	výměra v m ²	druh pozemku
6	707/38	9	orná půda
7	639/29	112	ostatní plocha
8	642/2	68	ostatní plocha
9	642/3	1583	ostatní plocha
10	1376/4	6478	ostatní plocha
11	1379/1	328	ostatní plocha
12	646/2	773	ostatní plocha
13	647	865	ostatní plocha
14	642/6	14	ostatní plocha
15	642/11	58	ostatní plocha
16	644	13	ostatní plocha
17	639/57	57	ostatní plocha
18	642/13	2118	ostatní plocha
19	639/5	17918	ostatní plocha
20	639/55	5	ostatní plocha

vše zapsané na LV č. 10001, pro k.ú. Blansko, obec Blansko, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko (dále jako „**Pozemky**“, každý pozemek zvlášť pak jako „**Pozemek**“ s příslušným pořadovým číslem).

- Město oznámilo v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 29. 8. 2019 a návazně dne 23.9.2021 záměr zřídit právo stavby na všechny v předchozím odstavci uvedené Pozemky, případně jejich části, za účelem výstavby bytových domů a potřebných souvisejících staveb a ploch, a následně, po vybudování a umožnění bytové domy a potřebné související stavby a plochy užívat, odprodat pozemky zastavěné budovami (dále jako „**Záměr**“). Dne 02.03.2021 byla Zastupitelstvem Města z přihlášených zájemců vybrána pro realizaci Záměru společná nabídka učiněná společnostmi Trikaya a HOPA.
- Město má tak v souladu se Záměrem zveřejněným dne 29.08.2019 a navazujícím zveřejněním Záměru dne 23.9.2021 zájem, aby byla realizována bytová výstavba v lokalitě Blansko – Písečná, a to společně společnostmi Trikaya a HOPA, kterým pak budou za stanovených podmínek prodány pozemky zastavěné budovami.
- Trikaya a HOPA jsou profesionálními developery bytových projektů v České republice s potřebnými znalostmi a zkušenostmi v bytové výstavbě velkého rozsahu a disponují potřebnými odbornými a praktickými znalostmi a zkušenostmi v oblasti projektové a inženýrské činnosti ve výstavbě.
- Trikaya a HOPA předložily společnou nabídku pro realizaci Záměru a mají mezi sebou uzavřenu Smlouvu o spolupráci ze dne 27. 4. 2020, ve znění jejích dodatků (dále jako

„**Smlouva o spolupráci**“). Trikaya a HOPA mají zájem o realizaci výstavby v lokalitě Blansko-Písečná tak, že HOPA bude realizovat výstavbu v severní části vymezené lokality odpovídající Pozemkům či částem Pozemků č. 1 až č. 14 uvedených v čl. I. odst. 1 této Smlouvy ve vlastnictví Města a pozemků či částem pozemků parc.č. 645, 649/1, 649/2, 649/3, 652/1 a 649/4 pro k.ú. Blansko ve vlastnictví třetích osob (dále jako „**Pozemky třetích osob**“) a Trikaya bude realizovat výstavbu v jižní části vymezené lokality odpovídající Pozemkům či částem Pozemků č. 15 až č. 20 uvedených v čl. I. odst. 1 této Smlouvy. Rozdělení lokality včetně částí příslušných pozemků je vyznačeno ve Smlouvě o spolupráci. Trikaya a HOPA se zavazují, že v případě uzavření dodatků ke Smlouvě o spolupráci předají kopie těchto dodatků Městu.

6. Záměr a lokality jsou přesněji vymezeny Návrhem geometrického plánu č. 5251-67/2021 zpracovaným společností Geodezie Plch s.r.o. IČO: 05065941, a ověřeným Ing. Přemyslem Plchem dne 28.07.2021 (dále jako „**Geometrický plán č. 1**“). HOPA tak bude výstavbu realizovat na pozemcích parc. č. 707/B, 707/A, 707/C (části Pozemků č. 1 až č. 3), Pozemcích č. 4 až č. 8, pozemcích parc. č. 642/B, 1376/A (části Pozemků č. 9 a č. 10), Pozemcích č. 11 až č. 14 a na Pozemcích třetích osob. Trikaya bude výstavbu realizovat na Pozemcích č. 15 až č. 18, pozemcích parc.č. 639/A a 639/B (části Pozemku č. 19) a na Pozemku č. 20.
7. Cílem této spolupráce mezi smluvními stranami je výstavba v lokalitě Blansko – Písečná rámcově vyobrazená v nabídce Stavebníků pro realizaci Záměru (dále jako „**Výstavba**“), nabytí zastavěných Pozemků či jejich částí do vlastnictví příslušného Stavebníka 1 nebo Stavebníka 2 a převedení vybudovaných liniových staveb a městského mobiliáře na zbývajících Pozemcích Města v uvedené lokalitě do vlastnictví Města, pokud není dále uvedeno jinak. K naplnění definovaného cíle jsou touto Smlouvou stanoveny podrobnosti a průběh celé transakce.
8. Smluvní strany vyjadřují společný zájem na realizaci Výstavby způsobem a za podmínek sjednaných v této Smlouvě.

II. Základní schéma spolupráce

1. Spolupráce bude realizována komplexem vzájemně provázaných a podmíněných smluv a dalších právních jednání a faktických úkonů, jak jsou popsány dále.
2. Trikaya a HOPA budou každá provádět Výstavbu na pozemcích Města uvedených v čl. I. odst. 6 této smlouvy, a to na základě práva stavby. Cílový stav je takový, že Trikaya a HOPA budou každá ve své části lokality vlastníkem zejména pozemků zastavěných stavbami bytových domů, kdy tyto pozemky jim Město za níže stanovených podmínek prodá, a Město zůstane vlastníkem zbývajících pozemků v lokalitě, které budou veřejným prostranstvím; liniové stavby (komunikace, veřejné osvětlení), rozvody CZT, dešťová kanalizace, veřejná zeleň a městský mobiliář, uceleně nazvané dopravní a technická infrastruktura (dále jen „**DATI**“) vybudovaná Stavebníky bude převedena Stavebníky Městu do vlastnictví.

3. Výstavba pak bude probíhat v několika etapách, jak jsou vymezeny v příloze Smlouvy o spolupráci.
4. Poté, co příslušná etapa či část Výstavby dospěje ke kolaudaci, dojde ke zrušení a vypořádání odpovídající části práva stavby, a to tak, že vlastnické právo k pozemku zastavěnému stavbou bytových domů a přilehlým funkčně souvisejícím pozemkům (např. předzahrádky) nabydou příslušní Stavebníci za předem sjednanou cenu.
5. Ostatní pozemky (pozemky nezastavěné stavbami bytových domů a pozemky s nimi funkčně nesouvisející), na nichž se bude nacházet DATI, zůstanou ve vlastnictví Města, přičemž stavby a jiné věci na nich umístěné a vybudované Stavebníky budou předány Městu. Na Město bude vlastnictví převedeno bezplatně, jak je uvedeno dále.
6. Bude-li se část liniových staveb a městského mobiliáře nacházet na pozemcích ve vlastnictví Stavebníka 2 (nyní Pozemky třetích osob), Stavebník 2 převede Městu vlastnické právo k části liniových staveb a mobiliáři za níže stanovených podmínek bezúplatně.

III. Realizační smlouvy

Pro účely realizace Výstavby a dosažení cílového stavu uzavřou smluvní strany postupně, jak je vymezeno níže, tyto smlouvy:

1. Smlouvu o zřízení práva stavby mezi Městem a Trikaya
2. Smlouvu o zřízení práva stavby mezi Městem a HOPA
3. Dohodu o zrušení a vypořádání práva stavby mezi Městem a Trikaya, příp. dohody o zrušení a vypořádání části práva stavby v návaznosti na kolaudace etap - obsahem těchto smluv je mj. smlouva kupní (koupě zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících Trikayou) a smlouva darovací (darování majetku vybudovaného zejména na pozemcích nezastavěných ze strany Trikayi Městu)
4. Dohodu o zrušení a vypořádání práva stavby mezi Městem a HOPA, příp. dohody o zrušení a vypořádání části práva stavby v návaznosti na kolaudace etap – obsahem těchto smluv je mj. smlouva kupní (koupě zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících HOPOU) a smlouva darovací (darování majetku vybudovaného zejména na pozemcích nezastavěných ze strany HOPY Městu).
5. Darovací smlouva mezi HOPA a Městem ve vztahu k Pozemkům třetích osob
6. Smlouvy o zřízení věcných břemen, dle potřeby

IV. Harmonogram projektu, průběh a časová souslednost kroků

1. KROK PRVNÍ: Uzavření této Smlouvy a úhrada vratné zálohy I. ve výši 1.000.000 Kč dohromady oběma Stavebníky. Stavebník 1 se tak zavazuje uhradit část vratné zálohy I. ve výši 770.000,- Kč a Stavebník 2 se zavazuje uhradit druhou část vratné zálohy I. ve výši 230.000,- Kč, každý bezhotovostním převodem na účet Města uvedený v záhlaví této smlouvy do 15 dní od podpisu této Smlouvy. Tato záloha, potažmo její složená část každým ze Stavebníků, bude započítána příslušnému Stavebníkovi na kupní cenu při

odprodeji zastavěných pozemků při vypořádání práva stavby. V případě, že k odkupu zastavěných pozemků nedojde, bude plná výše zálohy bez úroků vrácena zpět Stavebníkům, každému složená část zálohy, a to na základě jejich výzvy k vrácení ve výzvou stanovené lhůtě, která nebude kratší než 60 dnů od doručení výzvy Městu.

2. KROK DRUHÝ: Naplnění předpokladů pro možnost Výstavby, které zahrnují:

- změna územního plánu Města Blanska
- nabytí Pozemků třetích osob Stavebníkem 2

Město Blansko se zavazuje činit veškeré potřebné kroky k tomu, aby změna územního plánu Města Blanska byla na zastupitelstvu projednána nejpozději 12/2021.

HOPA jako Stavebník 2 se zavazuje, že nejpozději do měsíce od nabytí právní moci změny územního plánu Města Blanska zahájí s vlastníky pozemků označených jako Pozemky třetích osob jednání směřující k nabytí vlastnického práva k těmto Pozemkům třetích osob HOPOU. HOPA má ke dni podpisu této Smlouvy již s těmito vlastníky uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích kupních či obdobné smlouvy.

3. KROK TŘETÍ: Územní řízení pro celou Výstavbu v lokalitě Blansko – Písečná, tedy společné územní řízení pro výstavbu Trikaya a HOPA. Po právní moci územního rozhodnutí úhrada vratné zálohy II. ve výši 50 % kupní ceny.

Stavebníci se zavazují, že do dvanácti měsíců od nabytí právní moci změny územního plánu Města Blanska umožňující Výstavbu podají u příslušného správního orgánu žádost o vydání územního rozhodnutí na Výstavbu, která je předmětem této smlouvy.

Do 30 dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu nebo nejpozději do 31.12.2023, podle toho, která situace nastane dříve, se Stavebníci zavazují každý z nich uhradit Městu zálohu ve výši 50 % z celkové předpokládané kupní ceny za zastavěné pozemky odpovídající jejich části Výstavby, tedy každý Stavebník uhradí svou část. Pro potřeby výpočtu zálohy se jako předpokládaná kupní cena použije částka odpovídající součinu plochy pozemků zastavěných obytnými domy odpovídající části Výstavby jednotlivých Stavebníků stanovená v územním rozhodnutí na Výstavbu a částky 2.550,- Kč/m² + platná sazba DPH. Tato záloha bude započítána na kupní cenu při odprodeji zastavěných pozemků při vypořádání práva stavby. V případě, že k odkupu zastavěných pozemků nedojde, bude plná výše zálohy bez úroků vrácena zpět Stavebníkům, a to na základě jejich výzvy k vrácení ve výzvou stanovené lhůtě, která nebude kratší než 60 dnů od doručení výzvy Městu.

4. KROK ČTVRTÝ: Zřízení práv stavby a jejich vklad do katastru nemovitostí.

Trikaya se zavazuje, že do 14 dní od kumulativního splnění obou podmínek, kterými jsou nabytí právní moci změny územního plánu města Blansko umožňující Výstavbu a nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu, požádá Město o projednání a schválení uzavření Smlouvy o zřízení práva stavby pro příslušné pozemky uvedené v čl. I. odst. 6 této Smlouvy, jak je vymezena v **Příloze č. 1** této Smlouvy. Město následně

uvedenou Smlouvu o zřízení práva stavby a související podklady předloží k projednání a schválení na nejbližší zasedání zastupitelstva Města, přičemž strany berou na vědomí, že veškeré podklady musí být kompletní cca měsíc před termínem zasedání zastupitelstva Města. Společně s podpisem Smlouvy o zřízení práva stavby smluvní strany podepíší návrh na zápis tohoto práva stavby do katastru nemovitostí, přičemž poplatek za návrh na vklad hradí Stavebník 1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podá Město.

HOPA se zavazuje, že do 14 dní od kumulativního splnění všech tří podmínek, kterými jsou nabytí právní moci změny územního plánu Města Blanska umožňující Výstavbu, nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu a nabytí Pozemků třetích osob do vlastnictví HOPA, požádá Město o projednání a schválení uzavření Smlouvy o zřízení práva stavby pro příslušné pozemky uvedené v čl. I. odst. 6 této Smlouvy, jak je vymezena v **Příloze č. 2** této Smlouvy. Město následně uvedenou Smlouvu o zřízení práva stavby a související podklady předloží k projednání a schválení na nejbližší zasedání zastupitelstva Města, přičemž strany berou na vědomí, že veškeré podklady musí být kompletní cca měsíc před termínem zasedání zastupitelstva Města. Společně s podpisem Smlouvy o zřízení práva stavby smluvní strany podepíší návrh na zápis tohoto práva stavby do katastru nemovitostí, přičemž poplatek za návrh na vklad hradí Stavebník 2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podá Město.

5. KROK PÁTÝ: Stavební řízení pro příslušné etapy. Po právní moci stavebního povolení na první etapu vznikne povinnost hradit stavební plat ke všem etapám jako celku, vyjma stavebního platu z pozemků využívaných třetími osobami - viz níže v čl. V. odst. 3 této Smlouvy, u kterých vznikne povinnost hradit stavební plat až po uvolnění těchto pozemků pro umožnění Výstavby.
6. KROK ŠESTÝ: Provádění a provedení Výstavby a její kolaudace, případně kolaudace její příslušné etapy.

Po provedení příslušné části Výstavby nebo jednotlivé etapy požádá příslušný Stavebník Město o zrušení a vypořádání práva stavby nebo její části k odpovídajícím zastavěným pozemkům a funkčně souvisejícím pozemkům (předzahrádky apod.), v případě dokončení poslední etapy i k vypořádání pozemků stavbami nezastavěnými, přičemž dohoda o vypořádání dle následujícího odstavce bude uzavřena nejdříve v den a nejpozději do 6 měsíců od získání kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) na objekty v dané etapě, případně jiné obdobné listiny opravňující předmětné objekty řádně užívat, pokud se strany nedohodnou jinak. Každý ze Stavebníků může požádat Město o uzavření dohody o vypořádání práva stavby i dříve, a to až 6 měsíců před předpokládaným dokončením Výstavby, případně její části, aby ihned po obdržení kolaudačního souhlasu mohla být dohoda uzavřena. Takováto žádost může být učiněna za podmínky, že příslušná etapa bude v takovém stupni rozestavěnosti, že naplní předpoklady pro zápis stavby s rozestavěnými jednotkami do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby dohoda o vypořádání mohla být uzavřena co možná nejdříve po obdržení kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) na příslušnou etapu.

Geometrický plán pro vymezení zastavěného pozemku včetně pozemků funkčně souvisejících určených k vypořádání nechá zpracovat a uhradí příslušný Stavebník, stejně tak uhradí i vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

7. KROK SEDMÝ: Zrušení a vypořádání práva stavby nebo jeho části, převedení zastavěných pozemků do vlastnictví příslušného Stavebníka, u poslední části příslušné Výstavby pak včetně převedení níže uvedených objektů vybudovaných Stavebníky do vlastnictví Města.

Nedojde - li k uzavření Dohody o zrušení a vypořádání práva stavby podle předchozího kroku dříve, zavazují se Město a Trikaya, že nejpozději do 6 měsíců od kolaudace příslušné etapy Výstavby uzavřou Dohodu o zrušení a vypořádání části práva stavby pro tuto etapu, jak je vymezena v **Příloze č. 3** této Smlouvy, a to s úpravami odpovídajícími konkrétní etapě či etapám. Geometrický plán, který vymezí vypořádávané zastavěné pozemky a pozemky funkčně související nechá vypracovat a na své náklady uhradí Trikaya. Nejpozději při vypořádání poslední části Výstavby realizované Trikayou budou Dohodou o zrušení a vypořádání části práva stavby převedeny do vlastnictví Města i tyto vybudované objekty: školka, 2 bezbariérové byty, komerční prostor s možností využití jako lékárna, městský mobiliář, liniové stavby (komunikace a inženýrské sítě), sadové úpravy, zpevněné plochy a hřiště. Školka bude darem na školství, bezbariérové byty a komerční prostor s možností využití jako lékárna budou darem na sociální účely a ostatní objekty (veřejné prostranství - městský mobiliář, inženýrské sítě, sadové úpravy, zpevněné plochy a hřiště) pak darem vyvolaným investicí. Dohoda pak bude obsahovat i rozpis jednotlivých položek a jejich rámcovou účetní hodnotu.

Nedojde - li k uzavření Dohody o zrušení a vypořádání práva stavby podle předchozího kroku dříve, zavazují se Město a HOPA, že nejpozději do 6 měsíců od kolaudace příslušné etapy Výstavby uzavřou Dohodu o zrušení a vypořádání části práva stavby pro tuto etapu, jak je vymezena v **Příloze č. 3** této Smlouvy, a to s úpravami odpovídajícími konkrétní etapě či etapám. Geometrický plán, který vymezí vypořádávané zastavěné pozemky a pozemky funkčně související nechá vypracovat a na své náklady uhradí HOPA. Nejpozději při vypořádání poslední části Výstavby realizované HOPOU budou Dohodou o zrušení a vypořádání části práva stavby převedeny do vlastnictví Města i tyto vybudované objekty a věci: městský mobiliář, liniové stavby (komunikace a inženýrské sítě), sadové úpravy a zpevněné plochy, a to bezúplatně jako dar vyvolaný investicí. Dohoda pak bude obsahovat i rozpis jednotlivých položek a jejich rámcovou účetní hodnotu.

Město a HOPA se zavazují, že do 6 měsíců od kolaudace poslední etapy uzavřou smlouvu, jejímž předmětem bude převedení vlastnictví k městskému mobiliáři, liniovým stavbám (komunikacím a inženýrským sítím), sadovým úpravám a zpevněným plochám vybudovaným na Pozemcích třetích osob, vyjma vybudovaných venkovních parkovacích stání a předzahrádek, a to každý objekt jako ucelenou věc (tedy ne ve smyslu rozdělení podle stavební dokumentace, ale jako ucelené funkční celky – např. celá dešťová kanalizace) za částku 1.000,- Kč. Smlouva pak bude obsahovat i rozpis jednotlivých položek a jejich rámcovou účetní hodnotu.

8. KROK OSMÝ: Vklad vlastnického práva k zastavěným pozemkům a pozemkům funkčně souvisejícím dle Dohody o zrušení a vypořádání části práva stavby a odpovídající výmaz práva stavby u vypořádaných pozemků. Úhrada kupní ceny za vypořádané zastavěné pozemky a funkčně související pozemky snížena o zaplacené zálohy.

Smluvní strany se zavazují, že do 7 dní od uzavření každé Dohody o zrušení a vypořádání práva stavby či jeho části společně podají k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz práva stavby a vklad vlastnického práva ve prospěch příslušného Stavebníka, vše ve vztahu k vypořádaným zastavěným pozemkům a pozemkům funkčně souvisejícím vymezených odpovídajícím geometrickým plánem.

Stavebníci se zavazují do 21 dní od uzavření příslušné Dohody o zrušení a vypořádání práva stavby či jeho části uhradit kupní cenu za vypořádané pozemky, ke kterým Stavebníci vypořádáním nabydou vlastnické právo, a to dle čl. V. odst. 4 této Smlouvy. Na úhradu kupní ceny budou započteny příslušné zaplacené zálohy. Při konečném vypořádání práva stavby Stavebníka bude zbývající část zaplacených záloh uvedených v čl. V. odst. 1 a 2 započtena na kupní cenu nebo, v případě vypořádávání pozemků bez odprodeje, vrácena příslušnému Stavebníkovi do 21 dní od uzavření Dohody o zrušení a vypořádání zbývající části práva stavby.

MEZIKROKY: Zřizování nezbytných věcných břemen sloužících Výstavbě.

Město se zavazuje poskytnout součinnost při zřizování věcných břemen nutných pro Výstavbu a užívání bytových domů, tedy zejména věcných břemen inženýrských sítí a služebností cesty a stezky ve vztahu k místním obslužným komunikacím pro bytové domy a k chodníkům. Město bere na vědomí, že nezastavěné pozemky budou na konci Výstavby zatíženy těmito věcnými břemeny a s tímto souhlasí, mezi stranami nedojde ve vztahu k věcným břemenům k žádným náhradám u inženýrských sítí, které budou převáděny do majetku města, ostatní inženýrské sítě pak budou zpoplatněny dle smluv s příslušnými dodavateli médií nebo činí úplata 100 Kč/bm inženýrské sítě.

Smluvní strany se zavazují, že ve vztahu k podzemním částem staveb, pokud pozemky odpovídající průmětům těchto částí na povrch nebudou předmětem odprodeje Stavebníkům, uzavřou společně s příslušnou Dohodou o vypořádání této části práva stavby i smlouvu o věcném břemenu podzemní stavby, potažmo jinou smlouvu obdobného charakteru upravující např. odpovědnost za vady na těchto podzemních částech staveb, reflektující zájem Města za tyto vady neodpovídat.

V. Finanční podmínky

Trikaya a HOPA uhradí Městu každá:

1. Vratnou zálohu I. na budoucí vypořádání ve výši 1.000.000 Kč dohromady od obou Stavebníků, od Stavebníka 1 ve výši 770.000,- Kč a od Stavebníka 2 ve výši 230.000,- Kč, a to do 15 dnů od podpisu této smlouvy dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy.

2. Vratnou zálohu II. na budoucí vypořádání ve výši 50 % z celkové předpokládané částky k vypořádání určené ze zastavěné plochy dle územního rozhodnutí na Výstavbu od každého ze Stavebníků příslušnou část, a to do 30 dnů od právní moci územního rozhodnutí, nejpozději však do 31.12.2023 dle čl. IV. odst. 3 této Smlouvy.
3. Stavební plat za zřízení práva stavby ve výši 67,- Kč/m² + inflace + platná sazba DPH za plochu příslušného práva stavby Stavebníka, a to od právní moci stavebního povolení pro 1. etapu příslušného Stavebníka nebo od faktického dotčení pozemku podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Stavební plat bude hrazen v uvedené výši jednou ročně. Splatnost stavebního platu se určuje na 30.6. daného kalendářního roku, a to jednorázovou částkou. Rozsah plochy, ze které se hradí stavební plat, se poníží po každém vypořádání části práva stavby odprodejem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících s tím, že stavební plat za daný kalendářní rok bude hrazen podle skutečnosti, tedy stavební plat bude v případě odprodeje během roku ponížen o plochu odprodaných pozemků, a to ve vztahu k této ploše od podání návrhu na vklad změny vlastnictví k odprodaným pozemkům ve prospěch příslušného Stavebníka. Za daný kalendářní rok tak bude uhrazen v odpovídající poměrné části.

Stavebníci nebudou stavební plat pro příslušné části pozemků a po uvedenou dobu hradit v těchto určených případech:

- Po dobu, kdy spolek Feneček bude užívat část pozemku dotčeného právem stavby, nebude Tri kaya za tento pozemek hradit stavební plat. Rozsah využití pozemku parc. č. 639/B spolkem Feneček je vyobrazen v Geometrickém plánu č. 1 a odpovídá ploše cca 3881 m².
- Po dobu využívání pozemku 707/A dle Geometrického plánu č. 1 jako točny autobusu (případně další pozemky dotčené točnou autobusu), tedy do doby výstavby nové točny, nebude HOPA za tento pozemek (případně za další pozemky dotčené točnou autobusu) hradit stavební plat.
- Po dobu využívání pozemku 642/A dle Geometrického plánu č. 1 jako stávajícího veřejného parkoviště.

Ve vztahu k uvedeným pozemkům tak bude stavební plat Stavebníky hrazen až od faktického uvolnění pozemků umožňujícím Výstavbu.

4. Cenu vypořádání za výměru pozemků, k nimž v rámci zrušení a vypořádání práva stavby nebo jeho části nabydou Stavebníci vlastnické právo, a to do 21 dnů od uzavření Dohody o vypořádání práva stavby nebo jeho části. Cena vypořádání se určí jako součin výměry odprodávaných pozemků, tedy geometrickým plánem před odprodejem vymezených zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících, a ceny za 1 m², a to ceny pozemku stanovené znaleckým posudkem dle předpisů platných v době odprodeje, nejméně však za cenu 2.550,- Kč/m² + platná sazba DPH. Ocenění pozemků bude bez inženýrských sítí, staveb, venkovních úprav a porostů na nich, a bez souvisejících zhodnocení spojených s náklady na straně Stavebníků (např. náklady na vyjmutí ze ZPF).

VI. Další stěžejní podmínky stran

1. Město se zavazuje, že do doby nabytí vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy nepřevéde Pozemky do vlastnictví třetí osoby ani je nezatíží žádnými právy třetích osob, zejména je nepoužije jako zástavu, nezřídí k nim věcné břemeno, předkupní právo nebo neuzavře nájemní smlouvu s třetím subjektem, vyjma práv ve prospěch příslušného Stavebníka nebo s jeho předchozím souhlasem a práv zapsaných v katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy.
2. Stavebníci nejsou oprávněni bez souhlasu Města převést v průběhu výstavby právo stavby na jiný subjekt (s výjimkou převodu na druhého Stavebníka, jak je stanoveno ve Smlouvě o spolupráci).
3. Poruší-li kterákoliv ze smluvních stran kteroukoliv z povinností vyplývajících z této Smlouvy, nebo dojde-li v důsledku jednání nebo opomenutí některé ze smluvních stran ke zmaření účelu této Smlouvy, nahradí tato smluvní strana ostatním smluvním stranám náhradu škody, která ostatním smluvním stranám vznikla. Škodou se rozumí i účelně vynaložené náklady, které strany vynaložily v důvěře v realizaci Výstavby dle této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na harmonogramu Výstavby následovně, a to vždy ve vztahu k Výstavbě příslušného Stavebníka, kdy etapy jsou vymezeny ve Smlouvě o spolupráci:

1. termín: platné podání úplné společné žádosti Stavebníků o územní rozhodnutí na Výstavbu do **01/2023** včetně

platné podání úplné žádosti o stavební povolení pro 1. etapu oběma Stavebníky **do 12 měsíců** od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu

2. termín: kolaudace **1. etapy do 36 měsíců** od právní moci stavebního povolení na tuto etapu

3. termín: podání úplné žádosti o stavební povolení pro **2. etapu do 24 měsíců** od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu

4. termín: kolaudace **2. etapy do 36 měsíců** od právní moci stavebního povolení na tuto etapu

5. termín: podání úplné žádosti o stavební povolení pro **3. etapu do 36 měsíců** od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu

6. termín: kolaudace **3. etapy do 36 měsíců** od právní moci stavebního povolení na tuto etapu

- 7. termín: podání úplné žádosti o stavební povolení pro **4. etapu do 48 měsíců** od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu
- 8. termín: kolaudace **4. etapy do 36 měsíců** od právní moci stavebního povolení na tuto etapu
- 9. termín: podání úplné žádosti o stavební povolení pro **5. etapu do 60 měsíců** od nabytí právní moci územního rozhodnutí na Výstavbu
- 10. termín: kolaudace **5. etapy do 40 měsíců** od právní moci stavebního povolení na tuto etapu

Jednotlivé etapy mohou probíhat současně.

Za úplné podání žádosti se považuje podání v podobě, jak by jej za stejných okolností při zachování odborné péče podal jiný stavebník.

V případě nedodržení některého z termínů uvedených pod termínem 1., smlouvy zaniknou, pokud se strany nedohodnou jinak a to nejpozději v náhradní lhůtě 4 měsíců po uplynutí uvedených termínů. Současně jsou Stavebníci v takovém případě povinni uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč, každý polovinu této částky pro případ porušení termínu podání úplné žádosti o územní rozhodnutí a celou tuto částku ten který Stavebník při nedodržení termínu podání úplné žádosti o stavební povolení pro jeho odpovídající 1. etapu.

Pro případ nedodržení některého z termínů uvedených pod termínem 2. až 10. některým Stavebníkem je tento Stavebník povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý nedodržení termín.

Termíny uvedené v tomto odstavci se automaticky prodlužují v těchto případech:

- v případě nabytí právní moci změny územního plánu Města Blanska později než v lednu 2022 se termíny prodlužují o dobu, než změna územního plánu nabyde právní moci
- v případě nečinnosti dotčeného orgánu se termíny prodlužují o dobu do vydání příslušného závazného stanoviska; Pokud tato doba bude delší než 3 měsíce, příslušný Stavebník o tom informuje Město.
- v případě objektivních skutečností prokazatelně nezávislých na vůli Stavebníků, pokud jim tyto budou bránit v podání příslušných žádostí o stavební povolení nebo ve výstavbě (např. archeologický průzkum), se termíny prodlužují o dobu, po kterou tyto objektivní překážky trvaly.

Pokud by vlivem těchto prodloužení mělo dojít k uplynutí doby, na kterou je právo stavby dle příslušných smluv o zřízení práv stavby se Stavebníky zřízeno, aniž by výstavba byla dokončena a vypořádána Dohodami předpokládanými v čl. IV. této Smlouvy, zavazují se smluvní strany prodloužit dobu trvání práva stavby nejméně o dobu, po kterou trvaly objektivní překážky vedoucí k posunu termínů, aby tak mohlo být dosaženo účelu této Smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na těchto podmínkách Výstavby:
- počet parkovacích stání na povrchu bude maximálně 144
 - součástí bude výstavba a zkolaudování stavby mateřské školy (MŠ) o 2 třídách, každá s okamžitou kapacitou 26 dětí, ale splňující prostorové podmínky i pro 28 dětí ve třídě, včetně sociálního zařízení dimenzovaného na 28 dětí ve třídě, tj. celkem pro 56 dětí, odpovídající školní zahrada a výdejna a přípravná jídel (jídlo by se dalo dovážet), prostorové a hygienické podmínky pro 7 dospělých zaměstnanců (kabinety, WC)
 - součástí budou 2 zkolaudované bezbariérové byty
 - součástí bude zkolaudovaný univerzální prostor pro komerci o ploše cca 100 m² s možností využití jako lékárna
 - součástí bude vybudování nové autobusové točny na horním konci ul. Nad Čertovkou a nové autobusové zastávky někde před budovou DPS (Dům s pečovatelskou službou, Pod Javory 2243/32, 678 01 Blansko) ve směru k točně
 - kompletní mobiliář a rozsah zeleně bude minimálně v rozsahu studie z 11/2020 předložené Městu společně s nabídkou
 - veřejné osvětlení bude s předřadníky a parametry svítivosti dle standardu Města
 - součástí bude vybudování komunikací (vozovky, chodníky, parkoviště)
 - napojení všech budov na centrální zásobování teplem (CZT) ve vlastnictví Města
 - po kolaudaci Výstavby a předání objektů k užívání upraví Stavebníci staveniště
 - Trikaya vypořádá závazky s uživatelem psího cvičiště Feneček, tedy užívání umožní do konce platnosti současné smlouvy, tedy do 19.09.2024 včetně, a Město žádnou smlouvu ve vztahu k předmětným pozemkům nebude prodlužovat
 - Trikaya zajistí ochranu pohybu na hřišti u MŠ tak, aby případné stavební práce v dalších etapách neohrožovaly z bezpečnostního hlediska provoz MŠ
 - kontejnerová stání a velikost plochy Stavebníci nastaví tak, aby se k těmto dostal svozový vůz a aby bylo možné umístit i hnízdo na separaci
6. Smluvní vztahy se uzavírají na základě studie a projektového záměru podaných k Záměru v listopadu 2020 a přepracovaných v říjnu 2021. Smluvní strany berou na vědomí, že se tyto podklady mohou ve vztahu ke změně územního plánu Města, požadavkům správních orgánů v povolovacích řízeních nebo změn spočívajících ve zlepšení projektu Výstavby měnit. Pokud by se tyto měnily výraznějším způsobem a odchylovaly se tak výrazně od této Smlouvy, mohou být tyto změny provedeny po vzájemném odsouhlasení změn všemi smluvními stranami.
7. Variabilní parametry a volba výběru materiálu zařizovacích předmětů objektů, které budou převedeny do vlastnictví Města (MŠ, chodníky, městský mobiliář apod.), budou konzultovány se zástupci města, přičemž k odsouhlasení zvolené varianty postačuje v případě zeleně, pozemních komunikací a městského mobiliáře písemný souhlas vedoucího oddělení komunální údržby a pozemků odboru správy a rozvoje města a v případě všech ostatních oblastí písemný souhlas vedoucího odboru správy a rozvoje města.
8. Další rámcové náležitosti převedení vlastnického práva k objektům a stavbám, které budou převedeny do vlastnictví Města:

- seznam objektů (zkolaudovaná stavba MŠ s 2 třídami, 2 zkolaudované bezbariérové byty, komerční prostor s možností využití jako lékárna, nová autobusová točna na horním konci ul. Nad Čertovkou a nová autobusová zastávka někde před budovou DPS ve směru k točně, zeleň, chodníky, veřejné osvětlení s předřadníky, teplovod k CZT, některá parkovací stání na povrchu, kompletní mobiliář na dotčené ploše (počty laviček, odpadkových košů, hřiště apod.), některé nezastavěné pozemky nyní ve vlastnictví třetích osob
 - soupis položek vč. jejich počtu, ke každé položce vyčíslení její finanční hodnoty
 - čísla parcel
 - závazek předat veškerou potřebnou stavební a jinou dokumentaci k objektům, revizní zprávy (zejména k dětským a herním prvkům, veřejnému osvětlení) apod.
9. Smluvní strany se dohodly, že Výstavba bude obsahovat maximálně 86 bytových jednotek vymezených jako 1+kk a že parkovací stání budou prodávána společně s bytovými jednotkami, tedy že ke každé jednotce bude přiděleno jedno parkovací stání.
10. Smluvní strany se dohodly, že zábor ploch pro výkopy inženýrských sítí mimo staveniště (např. výkop pro napojení na CZT, internet apod.) nebude Stavebníkům zpoplatněn. Tímto ustanovením však nejsou dotčeny povinnosti vyplývající z obecně závazných vyhlášek města Blansko, zejména pokud jde o hrazení místních poplatků (ke dni podpisu této smlouvy zejména aktuálně účinné Obecně závazné vyhlášky města Blansko č. 5/2020 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství).
11. Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, uhradí Město Stavebníkům za stavby náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty staveb v době zániku práva stavby dle § 1255 občanského zákoníku. Hodnota staveb bude v takovém případě stanovena dle znaleckého posudku specializovaného soudního znalce. Předmětem posuzování hodnoty staveb však nebudou ty stavby a objekty, které měly být dle této Smlouvy předmětem převodu vlastnictví Městu darem, přičemž všechny tyto objekty přejdou bezplatně do vlastnictví Města. Město náhradu za ostatní provedené stavby odpovídající polovině hodnot staveb stanovených znaleckým posudkem uhradí příslušným Stavebníkům do 18 měsíců po zániku práva stavby uplynutím doby. Stavebníci v takovém případě předají Městu kompletní dokumentaci ke stavbám.

VII. Povinnost loajality a součinnosti, povinnost péče a informační povinnost

1. Smluvní strany se zavazují, že se zdrží čehokoliv co by mohlo ohrozit dosažení účelu této Smlouvy a realizaci Výstavby.
2. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které lze po nich spravedlivě požadovat, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména koordinovat svůj postup a poskytovat si

součinnost při přípravě projektu, v územním a stavebním řízení, v jednání s vlastníky sousedních pozemků, jakož i při dalších činnostech směřujících k realizaci Výstavby.

3. Smluvní strany se zavazují udělit si vzájemně plnou moc, pokud tato bude k naplnění účelu této Smlouvy a realizaci Výstavby potřebná.
4. Při plnění povinností z této Smlouvy a realizaci Výstavby se smluvní strany zavazují postupovat s odbornou péčí.
5. Smluvní strany se zavazují, že si bez zbytečného odkladu sdělí veškeré informace, které jsou nebo mohou být relevantní pro plnění povinností a závazků z této Smlouvy a dosažení jejího účelu.
6. K témuž se zavazují také veškeré osoby, které se smluvními stranami tvoří podnikatelské seskupení.

VIII. Změny a doplnění smluv při změně okolností

1. Vystane-li z důvodu změny okolností nebo z důvodu požadavku příslušného správního orgánu (např. stavební úřad, katastrální úřad) potřeba dílčí změny znění realizačních smluv, zavazují se smluvní strany uzavřít smlouvy s takovou změnou, aby byl zachován smysl příslušné smlouvy a aby bylo dosaženo cíle a postupu sledovaného touto Smlouvou.
2. Jestliže katastrální úřad zamítne z jakéhokoli důvodu návrh na povolení vkladu práv dle realizačních smluv, zavazují se smluvní strany učinit neprodleně všechny právní úkony směřující k odstranění překážky zápisu příslušného práva do katastru nemovitostí, a to za stejných podmínek, jak jsou sjednány v příslušné realizační smlouvě a v souladu s touto Smlouvou.

IX. Změna závazků v osobě

1. Ztratí-li HOPA nebo Trikaya způsobilost plnit závazky z této smlouvy a nepůjde-li o neschopnost dočasnou, zejména v důsledku insolvenčního řízení či likvidace, má pouze druhý Stavebník právo optovat pro vstup do závazků "upadnuvšího" Stavebníka. K tomuto strany udělují výslovný souhlas a zavazují se v případě takové situace upravit příslušné smlouvy tomu odpovídajícím způsobem.
2. Stavebníci jsou oprávněni výlučně mezi sebou navzájem převést práva a povinnosti z této Smlouvy a Realizačních smluv vzniklé, dohodnou-li se tak. K tomuto strany udělují výslovný souhlas a zavazují se v případě takové situace upravit příslušné smlouvy tomu odpovídajícím způsobem.

X. Zánik závazků, odstoupení od smlouvy

1. Nedojde-li k pravomocné změně územního plánu Města Blanska ani do 31.01.2022, má Trikaya i HOPA možnost od této Smlouvy odstoupit.

2. Pokud na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí na Výstavbu nebude do 4 let od podání žádosti, vydáno příslušné pravomocné územní rozhodnutí při splnění povinností stavebníků v územním řízení nebo podaná žádost bude zamítnuta, jsou smluvní strany oprávněny od této Smlouvy a od realizačních smluv odstoupit.
3. Pokud na základě žádosti o vydání stavebního povolení pro jednotlivé etapy nebude pro příslušnou etapu vydáno stavební povolení do 36 měsíců od podání žádosti při splnění povinností stavebníků v předmětném stavebním řízení, jsou smluvní strany oprávněny od této Smlouvy a od realizačních smluv odstoupit, to však pouze ve vztahu k příslušné etapě Výstavby.
4. Pokud některý ze Stavebníků poruší některý z termínů uvedených v čl. VI. odst. 4 pod body 2. až 10. této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě 12 měsíců po uplynutí uvedených termínů a současně druhý Stavebník nevyužije postupu dle čl. IX. této Smlouvy, je Město oprávněné od Smlouvy ve vztahu ke Stavebníkovi, který termín porušil, odstoupit. V případě odstoupení od Smlouvy se Město a příslušný Stavebník zavazují zrušit i příslušnou smlouvu o zřízení práva stavby podle principů nastavených smlouvou o zřízení práva stavby.

XI. Společná a závěrečná ustanovení

1. Veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě se vztahují na všechny smlouvy a závazkové vztahy z nich vyplývající, jejichž účastníky jsou všechny nebo i jen dvě smluvní strany dle této Smlouvy, a to bez ohledu na skutečnost, zda jde o smlouvy uvedené v textu, nebo uzavřené později a samostatně. To neplatí, stanoví-li konkrétní smlouva výslovně jinak.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
3. Jakékoliv změny závazku z této Smlouvy jsou možné pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků.
4. Ukáže-li se jakékoliv ujednání v této Smlouvě neplatným, neúčinným či jinak nevymahatelným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ostatních ujednání obsažených v této Smlouvě. Současně se strany zavazují, že takové neplatné, neúčinné nebo jinak nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním svým účelem pokud možno co nejbližším onomu neplatnému, neúčinnému nebo jinak nevymahatelnému ujednání. Nedohodnou-li se smluvní strany na obsahu takového ujednání, určí jej na návrh kterékoliv smluvní strany soud.
5. Stavebníci souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění

pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Město nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.

6. Tato smlouva byla schválena usnesením č. 17 přijatém na 14. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 14.12.2021, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
8. Všechna ujednání a podmínky v této Smlouvě a ve smlouvách o smlouvách budoucích (dále jako „dokumenty“) se budou vztahovat na a budou závazné pro právní nástupce příslušných smluvních stran, vzniklých zejména přeměnou obchodní společnosti, a budou je zavazovat, jako by byli v těchto dokumentech jmenováni a vyjádřeni; a kdekoliv je v těchto dokumentech zmínka o některé smluvní straně, platí, že zahrnuje a vztahuje se i na nástupce takové smluvní strany, stejně jako by byli v takovém případě v těchto dokumentech uvedeni. Smluvní strany se proto tímto zavazují smluvně zajistit přechod všech práv a povinností z těchto dokumentů vzniklých na své případné právní nástupce, pokud k jejich přechodu nedojde přímo na základě přeměny obchodní společnosti. V případě nedodržení tohoto závazku některou ze smluvních stran odpovídá tato smluvní strana za škodu z toho vzniklou.
9. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že Smlouva nebyla podepsána pod nátlakem, v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

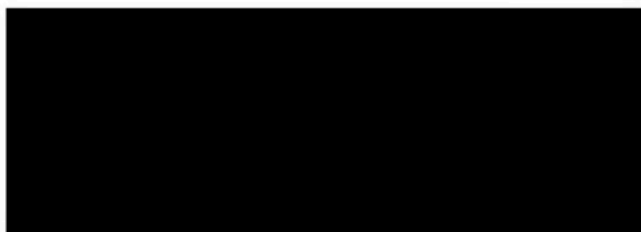
Příloha č. 1: Smlouva o zřízení práva stavby – Město a Trikaya + HOPA

Příloha č. 2: Smlouva o zřízení práva stavby – Město a HOPA + Trikaya

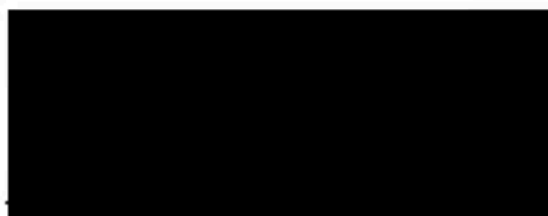
Příloha č. 3: Dohoda o vypořádání práva stavby

V Blansku dne ... **27.01.2022.**

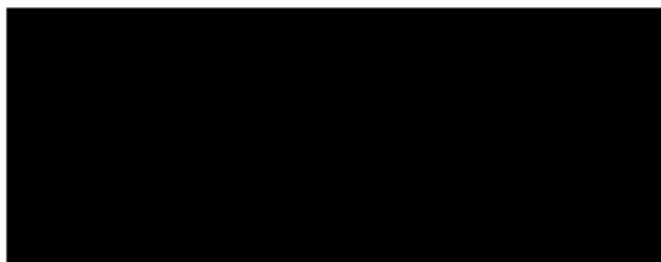
18-01-2022
V Brně dne



Za město Blansko
Ing. Jiří Crha



Za Trikaya Project Management a.s.
Ing. Dalibor Lamka



Za Trikaya Project Management a.s.

Ing. Alexej Veselý



20 -01- 2022

V Blansku dne



Za HOPA Group s.r.o.

Jan Musil

**Příloha č. 1 Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě
Blansko-Písečná č. 2022/002246/INV/OS**

Smlouva o zřízení práva stavby

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Město Blansko

IČO: 002 79 943

se sídlem nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko

zastoupeno, starostou města

na straně jedné (dále jen jako „Vlastník“)

a

Trikaya Project Management a.s.

IČO: 051 86 234

se sídlem Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno,

zastoupena předsedou představenstva Ing. Daliborem Lamkou, a místopředsedou
představenstva Ing. Alexejem Veselým

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 7566

na straně druhé (dále jen jako „Stavebník“)

a

HOPA Group s.r.o.

IČO: 292 13 967

se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2

zastoupena jednatelem Janem Musilem

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326109

(dále jako „Vedlejší účastník“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Blansko, obec Blansko:

parcela	výměra v m ²	druh pozemku	dále jako
642/11	58	ostatní plocha	Pozemek 1
644	13	ostatní plocha	Pozemek 2
639/57	57	ostatní plocha	Pozemek 3
642/13	2118	ostatní plocha	Pozemek 4

639/5	17918	ostatní plocha	
639/55	5	ostatní plocha	Pozemek 7

vše zapsané na LV č. 10001, pro k.ú. Blansko, obec Blansko, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko.

- Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č., vyhotoveným a ověřeným dne se souhlasem Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj s očíslováním parcel PGP-..... (dále jen „Geometrický plán“) byl pozemek parc. č. 639/5 uvedený v předchozím odstavci rozdělen tak, že vznikly nové pozemky: parc. č. 639/..., o výměře m², (dále jako „Pozemek 5“) a parc. č. 639/ ..., o výměře ..., (dále jako „Pozemek 6“). Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- Stavebník prohlašuje, že je profesionálním developerem bytových projektů s potřebnými znalostmi v obytné výstavbě velkého rozsahu a disponuje potřebnými odbornými a praktickými znalostmi a zkušenostmi v oblasti projektové a inženýrské činnosti ve výstavbě.
- Účelem této smlouvy je část výstavby obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná včetně inženýrských sítí, chodníků, komunikací a městského mobiliáře Stavebníkem na výše uvedených Pozemcích 1 až 7 ve vlastnictví Vlastníka.
- Po kolaudaci obytného souboru nebo kolaudaci jeho části Vlastník převede vlastnické právo k zastavěným pozemkům bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka a Stavebník zajistí prodej jednotek vymezených v bytových domech koncovým uživatelům.
- Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost při plnění a dosažení účelu této smlouvy.

II.

Zřízení práva stavby

- Vlastník zřizuje dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch Stavebníka k tíži Pozemku 1 až Pozemku 7 uvedených v čl. I. odst. 1 a 2 této smlouvy (dále společně jako „Pozemky“) věcné právo stavby zahrnující právo Stavebníka mít na Pozemcích stavbu specifikovanou v čl. II. odst. 2 této smlouvy (dále jako „**Právo stavby**“). Stavebník Právo stavby přijímá a zavazuje se za ně hradit Vlastníkovi úplatu, jejíž výše a podmínky jsou stanoveny níže.
- Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídit pod povrchem i na povrchu a mít na Pozemcích stavbu odpovídající části obytného souboru včetně příslušné infrastruktury, tedy mj. včetně inženýrských sítí, chodníků a komunikací (dále jako „Stavba“), a to dle Územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného dne ,č.j., které nabylo právní moci dne (dále jako „Územní rozhodnutí“), a koordinačního situačního výkresu pro výstavbu, kdy Územní rozhodnutí tvoří Přílohu č. 2 a koordinačně situační výkres Přílohu č. 3 a obě jsou nedílnou součástí této smlouvy. Stavebník se zavazuje zhotovit obytný soubor v souladu s jeho vymezením v Územním rozhodnutí a v koordinačním situačním výkresem uvedenými v příloze.

3. Účelem Práva stavby je výstavba příslušné části obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná specifikovaná v Územním rozhodnutí na Pozemcích a užívání Pozemků a Stavby ze strany Stavebníka během této výstavby.
4. Specifikaci Stavby, např. s ohledem na stavební řízení, lze měnit za předem stanovených podmínek dle Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě Blansko-Písečná ze dne _____._____._____. uzavřené mezi smluvními stranami (dále jako „Smlouva o spolupráci“).

III.

Úplata za zřízení práva stavby

1. Stavebník se zavazuje hradit Vlastníkovi za zřízení Práva stavby stavební plat ve výši 67,- Kč/m² + inflace + platná sazba DPH za plochu obsaženou v Právu stavby, a to od právní moci stavebního povolení pro 1. etapu výstavby nebo od faktického dotčení pozemků podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Stavební plat bude hrazen v uvedené výši jednou ročně. Splatnost stavebního platu se určuje na 30.6. daného kalendářního roku, a to jednorázovou částkou.
2. Rozsah plochy, ze které se hradí stavební plat, se poníží po každém vypořádání části práva stavby odprodejem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících s tím, že stavební plat za daný kalendářní rok bude hrazen podle skutečnosti, tedy stavební plat bude v případě odprodeje během roku ponížen o plochu odprodáných pozemků, a to ve vztahu k této ploše od podání návrhu na vklad změny vlastnictví k odprodáným pozemkům ve prospěch Stavebníka. Za daný kalendářní rok tak bude uhrazen v odpovídající poměrné části.
3. Stavebník nebude stavební plat hradit z plochy o velikosti 3881 m² po dobu, kdy spolek Feneček bude užívat tuto část pozemku parc. č. 639/ ... dotčeného Právem stavby. Rozsah využití pozemku parc. č. 639/... spolkem Feneček je vyobrazen v Geometrickém plánu a odpovídá ploše 3881 m². Ve vztahu k této části pozemku tak bude stavební plat Stavebníkem hrazen až od faktického uvolnění této části pozemku umožňujícího výstavbu, přičemž smlouva se spolkem Feneček je uzavřena do 19.09.2024 včetně.

IV.

Doba trvání práva stavby a vypořádání stavby, zánik práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje **na dobu 10 let** jdoucích ode dne podpisu této smlouvy dle § 1244 občanského zákoníku, pokud se strany smluvně nedohodnou na zrušení Práva stavby a jeho vypořádání jinak (např. dle čl. IV. odst. 2).
2. Právo stavby se smluvní strany zavazují zrušit v případě odstoupení od Smlouvy o spolupráci. V takovém případě smluvní strany uzavřou Dohodu o vypořádání práva stavby, v souladu s čl. X. odst. 4 Smlouvy o spolupráci.
3. Po dokončení výstavby Stavby nebo její části se smluvní strany zavazují zrušit Právo stavby nebo jeho odpovídající část smluvně, a to do 6 měsíců od kolaudace Stavby nebo její části, a zajistit převod vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka. Bližší podmínky jsou upraveny ve Smlouvě o spolupráci.

4. V případě zániku Práva stavby dle § 1255 občanského zákoníku způsobem nesouvisejícím s převodem vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka je Vlastník povinen uhradit Stavebníkovi náhradu za provedenou Stavbu obytného souboru v době zániku Práva stavby, přičemž náhrada činí polovinu hodnoty Stavby v době zániku Práva stavby. Bližší podmínky jsou stanoveny ve Smlouvě o spolupráci.

V.

Další ustanovení, práva a povinnosti stran

1. Stavebník se zavazuje dodržovat při výkonu Práva stavby a realizaci výstavby Stavby příslušné právní předpisy, technické normy a podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů ve vztahu ke Stavbě.
2. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn převést Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy, a to bez souhlasu Vlastníka.
3. Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy přechází automaticky k okamžiku, kdy nastane některá z těchto skutečností, a Vedlejší účastník je v takovém případě povinen Stavebníkovi uhradit cenu za Právo stavby stanovenou znaleckým posudkem:
 - podání dlužnického insolvenčního návrhu Stavebníkem;
 - právní moc rozhodnutí o úpadku v insolvenčním řízení Stavebníka zahájeném na návrh podaný věřitelem Stavebníka;
 - rozhodnutí o zrušení Stavebníka bez právního nástupce, půjde-li o rozhodnutí orgánu veřejné moci, pak jeho právní mocí;
 - právní moc usnesení o zahájení trestního stíhání Stavebníka,
 - právní moc jakéhokoliv rozhodnutí orgánu veřejné moci, které ve svých důsledcích povede k nikoliv krátkodobé ztrátě způsobilosti Stavebníka plnit.

Nad rámec těchto případů je Stavebník povinen Právo stavby na Vedlejšího účastníka převést i v dalších případech, ztratí-li způsobilost plnit závazky z této smlouvy, tedy realizovat Výstavbu, a nepůjde-li o neschopnost dočasnou. Stavebník je v takovém případě povinen Právo stavby na vedlejšího účastníka převést bezodkladně, bude-li to možné.

4. Stavebník je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch třetí osoby v souladu s účelem této smlouvy a v souvislosti s financováním výstavby obytného souboru, tedy je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch úvěrující banky Stavebníka. S takovýmto zatížením Vlastník svým podpisem níže uděluje výslovný souhlas.
5. Smluvní strany se zavazují zdržet se všeho, co by mohlo vést ke zmaření účelu této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

VI.

Vznik věcného práva stavby, návrh na vklad

1. Věcné Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se zavazují, že společně s touto smlouvou podepíší návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Práva stavby dle čl. II této smlouvy do katastru nemovitostí a tento návrh podá u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Blansko Vlastník.
3. Poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení výše uvedeného vkladu do katastru nemovitostí hradí Stavebník.
4. Jestliže příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či vklad zamítne, smluvní strany se zavazují uzavřít do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení či zamítnutí vkladu novou smlouvu s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva dle této smlouvy.

VII.

Závěrečná ustanovení.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
3. Stavebník souhlasí s uveřejněním této smlouvy, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Vlastník nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
4. Záměr obce smluvně zřídit právo stavby byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od do Zřízení práva stavby dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny usnesením č. .. přijatém na zasedání Zastupitelstva města Blansko dne, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a Smlouvou o spolupráci.
6. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
8. Smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřebu katastrálního úřadu.

Přílohy: č. 1: Geometrický plán
 č. 2: Územní rozhodnutí
 č. 3: Koordinačně situační výkres

V Blansku dne __. __. 202__
Za Vlastníka:

.....
město Blansko
.....

V Brně dne __. __. 202__
Za Stavebníka:

.....
Za Trikaya Project Management a.s.
Ing. Dalibor Lamka

V Blansku dne __. __. 202__
Za Vedlejšího účastníka:

.....
Za HOPA Group s.r.o.
Jan Musil

Za Stavebníka:

.....
Za Trikaya Project Management a.s.
Ing. Alex. Veselý

**Příloha č. 2 Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě
Blansko-Písečná č. 2022/002246/NV/OS**

Smlouva o zřízení práva stavby

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb,
občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Město Blansko

IČO: 002 79 943

se sídlem nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko
zastoupeno, starostou města

na straně jedné (dále jen jako „Vlastník“)

a

HOPA Group s.r.o.

IČO: 292 13 967

se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2
zastoupena jednatelem Janem Musilem

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326109

na straně druhé (dále jen jako „Stavebník“)

a

Trikaya Project Management a.s.

IČO: 051 86 234

se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno

zastoupena předsedou představenstva Ing. Daliborem Lamkou, a místopředsedou
představenstva Ing. Alexejem Veselým

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 7566

(dále jako „Vedlejší účastník“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Blansko, obec Blansko:

parcela	výměra v m²	druh pozemku	dále jako
707/1	7972	orná půda	
707/33	1252	ostatní plocha	
707/32	630	ostatní plocha	
639/53	6	ostatní plocha	Pozemek 4

707/39	7	orná půda	Pozemek 5
707/38	9	orná půda	Pozemek 6
639/29	112	ostatní plocha	Pozemek 7
642/2	68	ostatní plocha	Pozemek 8
642/3	1583	ostatní plocha	
1376/4	6478	ostatní plocha	
1379/1	328	ostatní plocha	Pozemek 11
646/2	773	ostatní plocha	Pozemek 12
647	865	ostatní plocha	Pozemek 13
642/6	14	ostatní plocha	Pozemek 14

vše zapsané na LV č. 10001, pro k.ú. Blansko, obec Blansko, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko.

- Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č., vyhotoveným a ověřeným dne se souhlasem Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj s očíslováním parcel PGP-..... (dále jen „Geometrický plán“) byly pozemky parc. č. 707/1, 707/33, 707/32, 642/3 a 1376/4 uvedené v předchozím odstavci rozděleny tak, že vznikly mj. i tyto nové pozemky: parc. č. 707/..., o výměře m², (dále jako „Pozemek 1“), parc. č. 707/ ..., o výměře ..., (dále jako „Pozemek 2“), parc. č. 707/ ..., o výměře ..., (dále jako „Pozemek 3“), parc. č. 642/ ..., o výměře ..., (dále jako „Pozemek 9“), parc. č. 1376/ ..., o výměře ..., (dále jako „Pozemek 10“). Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
- Stavebník prohlašuje, že je profesionálním developerem bytových projektů s potřebnými znalostmi v obytné výstavbě velkého rozsahu a disponuje potřebnými odbornými a praktickými znalostmi a zkušenostmi v oblasti projektové a inženýrské činnosti ve výstavbě.
- Účelem této smlouvy je část výstavby obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná včetně inženýrských sítí, chodníků, komunikací a městského mobiliáře Stavebníkem na výše uvedených Pozemcích 1 až 14 ve vlastnictví Vlastníka.
- Po kolaudaci obytného souboru nebo kolaudaci jeho části Vlastník převede vlastnické právo k zastavěným pozemkům bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka a Stavebník zajistí prodej jednotek vymezených v bytových domech koncovým uživatelům.
- Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost při plnění a dosažení účelu této smlouvy.

II.

Zřízení práva stavby

- Vlastník zřizuje dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch Stavebníka k tíži Pozemku 1 až Pozemku 14 uvedených v čl. I. odst. 1 a 2 této smlouvy (dále společně jako „Pozemky“) věcné právo stavby zahrnující právo Stavebníka mít na Pozemcích stavbu specifikovanou v čl. II. odst. 2 této smlouvy (dále jako „**Právo stavby**“). Stavebník Právo

stavby přijímá a zavazuje se za ně hradit Vlastníkovi úplatu, jejíž výše a podmínky jsou stanoveny níže.

2. Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídit pod povrchem i na povrchu a mít na Pozemcích stavbu odpovídající části obytného souboru včetně příslušné infrastruktury, tedy mj. včetně inženýrských sítí, chodníků a komunikací (dále jako „Stavba“), a to dle Územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného dne ,č.j., které nabylo právní moci dne (dále jako „Územní rozhodnutí“), a koordinačního situačního výkresu pro výstavbu, kdy Územní rozhodnutí tvoří Přílohu č. 2 a koordinačně situační výkres Přílohu č. 3 a obě jsou nedílnou součástí této smlouvy. Stavebník se zavazuje zhotovit obytný soubor v souladu s jeho vymezením v Územním rozhodnutí a v koordinačním situačním výkresem uvedenými v příloze.
3. Účelem Práva stavby je výstavba příslušné části obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná specifikovaná v Územním rozhodnutí na Pozemcích a užívání Pozemků a Stavby ze strany Stavebníka během této výstavby.
4. Specifikaci Stavby, např. s ohledem na stavební řízení, lze měnit za předem stanovených podmínek dle Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě Blansko-Písečná ze dne uzavřené mezi smluvními stranami, (dále jako „Smlouva o spolupráci“).

III.

Úplata za zřízení práva stavby

1. Stavebník se zavazuje hradit Vlastníkovi za zřízení Práva stavby stavební plat ve výši 67,- Kč/m² + inflace + platná sazba DPH za plochu obsaženou v Právu stavby, a to od právní moci stavebního povolení pro 1. etapu výstavby nebo od faktického dotčení pozemků podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Stavební plat bude hrazen v uvedené výši jednou ročně. Splatnost stavebního platu se určuje na 30.6. daného kalendářního roku, a to jednorázovou částkou.
2. Rozsah plochy, ze které se hradí stavební plat, se poníží po každém vypořádání části práva stavby odprodejem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících s tím, že stavební plat za daný kalendářní rok bude hrazen podle skutečnosti, tedy stavební plat bude v případě odprodeje během roku ponížen o plochu odprodaných pozemků, a to ve vztahu k této ploše od podání návrhu na vklad změny vlastnictví k odprodaným pozemkům ve prospěch Stavebníka. Za daný kalendářní rok tak bude uhrazen v odpovídající poměrné části.
3. Stavebník nebude stavební plat hradit z plochy Právem stavby dotčeného pozemku parc. č. 707/A dle Geometrického plánu č. 1 a případně dalších pozemků dotčených točnou po dobu, kdy tyto budou využívány jako točna autobusu. Ve vztahu k těmto pozemkům tak bude stavební plat Stavebníkem hrazen až od faktického uvolnění těchto pozemků umožňujícího výstavbu.
4. Stavebník nebude stavební plat hradit z plochy Právem stavby dotčeného pozemku parc. č. 642/A dle Geometrického plánu č. 1 po dobu, kdy tento bude využíván jako veřejné parkoviště. Ve vztahu k tomuto pozemku tak bude stavební plat Stavebníkem hrazen až od faktického uvolnění tohoto pozemku umožňujícího výstavbu.

IV.

Doba trvání práva stavby a vypořádání stavby, zánik práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje na dobu 10 let jdoucích ode dne podpisu této smlouvy dle § 1244 občanského zákoníku, pokud se strany smluvně nedohodnou na zrušení Práva stavby a jeho vypořádání jinak (např. dle čl. IV. odst. 2).
2. Právo stavby se smluvní strany zavazují zrušit v případě odstoupení od Smlouvy o spolupráci. V takovém případě smluvní strany uzavřou Dohodu o vypořádání práva stavby, v souladu s čl. X. odst. 4 Smlouvy o spolupráci.
3. Po dokončení výstavby Stavby nebo její části se smluvní strany zavazují zrušit Právo stavby nebo jeho odpovídající část smluvně, a to do 6 měsíců od kolaudace Stavby nebo její části, a zajistit převod vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka. Bližší podmínky jsou upraveny ve Smlouvě o spolupráci.
4. V případě zániku Práva stavby dle § 1255 občanského zákoníku způsobem nesouvisejícím s převodem vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka je Vlastník povinen uhradit Stavebníkovi náhradu za provedenou Stavbu obytného souboru v době zániku Práva stavby, přičemž náhrada činí polovinu hodnoty Stavby v době zániku Práva stavby. Bližší podmínky jsou stanoveny ve Smlouvě o spolupráci.

V.

Další ustanovení, práva a povinnosti stran

1. Stavebník se zavazuje dodržovat při výkonu Práva stavby a realizaci výstavby Stavby příslušné právní předpisy, technické normy a podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů ve vztahu ke Stavbě.
2. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn převést Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy, a to bez souhlasu Vlastníka.
3. Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy přechází automaticky k okamžiku, kdy nastane některá z těchto skutečností, a Vedlejší účastník je v takovém případě povinen Stavebníkovi uhradit cenu za Právo stavby stanovenou znaleckým posudkem:
 - podání dlužnického insolvenčního návrhu Stavebníkem;
 - právní moc rozhodnutí o úpadku v insolvenčním řízení Stavebníka zahájeném na návrh podaný věřitelem Stavebníka;
 - rozhodnutí o zrušení Stavebníka bez právního nástupce, půjde-li o rozhodnutí orgánu veřejné moci, pak jeho právní mocí;
 - právní moc usnesení o zahájení trestního stíhání Stavebníka,
 - právní moc jakéhokoliv rozhodnutí orgánu veřejné moci, které ve svých důsledcích povede k nikoliv krátkodobé ztrátě způsobilosti Stavebníka plnit.

Nad rámec těchto případů je Stavebník povinen Právo stavby na Vedlejšího účastníka převést i v dalších případech, ztratí-li způsobilost plnit závazky z této smlouvy, tedy

realizovat Výstavbu, a nepůjde-li o neschopnost dočasnou. Stavebník je v takovém případě povinen Právo stavby na vedlejšího účastníka převést bezodkladně, bude-li to možné.

4. Stavebník je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch třetí osoby v souladu s účelem této smlouvy a v souvislosti s financováním výstavby obytného souboru, tedy je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch úvěrující banky Stavebníka. S takovýmto zatížením Vlastník svým podpisem níže uděluje výslovný souhlas.
5. Smluvní strany se zavazují zdržet se všeho, co by mohlo vést ke zmaření účelu této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

VI.

Vznik věcného práva stavby, návrh na vklad

1. Věcné Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se zavazují, že společně s touto smlouvou podepíší návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Práva stavby dle čl. II této smlouvy do katastru nemovitostí a tento návrh podá u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Blansko Vlastník.
3. Poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení výše uvedeného vkladu do katastru nemovitostí hradí Stavebník.
4. Jestliže příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či vklad zamítne, smluvní strany se zavazují uzavřít do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení či zamítnutí vkladu novou smlouvu s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva dle této smlouvy.

VII.

Závěrečná ustanovení.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
3. Stavebník souhlasí s uveřejněním této smlouvy, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv

včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Vlastník nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.

4. Záměr obce smluvně zřídit právo stavby byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od do Zřízení práva stavby dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny usnesením č. .. přijatém na zasedání Zastupitelstva města Blansko dne, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a Smlouvou o spolupráci.
6. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
8. Smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřebu katastrálního úřadu.

Přílohy: č. 1: Geometrický plán
 č. 2: Územní rozhodnutí
 č. 3: Koordinačně situační výkres

V Blansku dne __. __. 202__
Za Vlastníka:

.....
město Blansko
.....

V Brně dne __. __. 202__
Za Vedlejšího účastníka:

.....
Za Trikaya Project Management a.s.
Ing. Dalibor Lamka

V Blansku dne __. __. 202__
Za Stavebníka:

.....
Za HOFA Group s.r.o.
Jan Musil

Za vedlejšího účastníka:

.....
Za Trikaya Project Management a.s.
Ing. Alexej Veselý

**Příloha č. 3 Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě
Blansko-Písečná**

**Dohoda o zrušení a vypořádání práva stavby nebo jeho části,
včetně smlouvy kupní a smlouvy darovací**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1240 a násl., § 2079 a násl. a § 2055 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami

Město Blansko

IČO: 002 79 943

se sídlem nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko

zastoupeno, starostou města

na straně jedné (dále jako „Město“ nebo jako „Vlastník“)

a

Trikaya Project Management a.s.

/ HOPA Group s.r.o.

IČO: 051 86 234

/ IČO: 292 13 967

se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

/ se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2

zastoupena předsedou představenstva Ing. Daliborem Lamkou, a místopředsedou

představenstva Ing. Alexejem Veselým

/ zastoupena jednatelem Janem Musilem

(dále jako „Trikaya“ nebo jako „Stavebník“)

/ (dále jako „HOPA“ nebo jako „Stavebník“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto dohodu:

A. Preamble

1. Město je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Blansko, obec Blansko:

Poř.č.	parcela	výměra v m ²	druh pozemku

Poř.č.	parcela	výměra v m ²	druh pozemku

vše zapsané na LV č. 10001, pro k.ú. Blansko, obec Blansko, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko (dále jako „**Pozemky**“, každý pozemek zvlášť pak jako „**Pozemek**“ s příslušným pořadovým číslem).

2. K Pozemkům ... / Pozemku ... je ve prospěch Stavebníka zřízeno právo stavby, které je zapsáno v příslušném katastru nemovitostí pod číslem řízení ... (dále jako „**Právo stavby**“).
3. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků a změnu hranice pozemků č.-..../....., vyhotoveným společností, IČO:, se sídlem, a ověřeným dne se souhlasem Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj s očíslováním parcel PGP-..../.....-..... (dále jen „**Geometrický plán**“) byly Pozemky uvedené v předchozím odstavci upraveny tak/ byl Pozemek uvedený v předchozím odstavci upraven tak, že vznikly nové pozemky, pozemek parc. č., o výměře m²,, a parc. č., o výměře m², (dále jako „**Pozemek**“). Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
4. Smluvní strany tímto Právo stavby zapsané v katastru nemovitostí pod číslem řízení ve vztahu k Pozemku.../ Pozemkům touto dohodou ruší, tedy Právo stavby k Pozemku ... / Pozemkům ... zaniká a vypořádávají ho způsobem níže uvedeným.

B. Smlouva kupní

I. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou převádí Vlastník vlastnické právo k Pozemku ... (dále jako „**Předmět koupě**“) na Trikayu / HOPU jako kupujícího a Trikaya / HOPA Předmět koupě do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se za něj uhradit kupní cenu dle čl. II. níže.

II. Kupní cena

1. Trikaya / HOPA jako kupující se zavazuje zaplatit Vlastníkovi kupní cenu ve výši.... Kč, přičemž na její úhradu je započítána složená záloha ze strany kupujícího ze dne ve výši ... Kč, tedy kupující se zavazuje uhradit zbývajících část kupní ceny ve výši Kč, a to do na účet Vlastníka vedený u č. ú. ...

III. Předání a převzetí

1. Kupující užíval Předmět koupě jako Stavebník z titulu smlouvy o zřízení práva stavby, zřízeného Vlastníkem v jeho prospěch. Skutečný stav Předmětu koupě, stejně tak poměry k němu se vztahující, parametry a stav staveb na pozemku stojících i okolní poměr jsou mu proto známy.

2. Kupující za shora uvedených okolností Pozemek tvořící Předmět koupě bez výhrad přijímá a přejímá do svého vlastnictví.

IV. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabyde vlastnické právo k předmětu koupě vkladem vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí.
2. Na základě této dohody podají smluvní strany návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k Předmětu koupě společně s návrhem na výmaz Práva stavby k Pozemku ... / Pozemkům ... dle části A. odst. 4 této dohody do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko, a to do 7 dní od uzavření této dohody. Náklady spojené s vkladovým řízením nese kupující.

C. Smlouva darovací

1. Trikaya tímto daruje Městu stavbu vybudovanou na pozemku parc. č., v níž se nachází školka a 2 bezbariérové byty, a dále daruje komerční prostor s možností využití jako lékárna nacházející se, které jsou součástí Práva stavby zřízeného na Pozemcích ... / Pozemku ..., (dále vše společně jako „Předmět daru“), kdy školka je darem na školství, bezbariérové byty a komerční prostor s možností využití jako lékárna jsou darem na sociální účely, a Město Předmět daru přijímá do svého vlastnictví. Bližší specifikace: Město nabývá vlastnické právo k Předmětu daru výmazem příslušného Práva stavby v katastru nemovitostí. Město bere na vědomí, že Předmět daru podléhá zápisu do katastru nemovitostí a nebyl-li tento dosud proveden, předá Trikaya Městu veškerou potřebnou dokumentaci k tomu, aby Město mohlo Předmět daru do katastru nemovitostí zapsat. Strany však berou na vědomí, že komerční prostor s možností využití jako lékárna bude do katastru nemovitostí zapsán až prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám učiněným Stavebníkem a smluvní strany se tak zavazují následně uzavřít doplňující darovací smlouvu k tomuto komerčnímu prostoru s přesnější specifikací tak, aby mohlo být vlastnické právo Města k tomuto prostoru zapsáno v katastru nemovitostí.
2. Trikaya tímto daruje Městu ucelené funkční celky zbudované na veřejném prostranství, a to městský mobiliář, inženýrské sítě, sadové úpravy, zpevněné plochy a hřiště, vybudované na Pozemcích .../ Pozemku ... jako součást Práva stavby, kdy se jedná o dar vyvolaný investicí, a Město tyto přijímá do svého vlastnictví.

/

HOPA tímto daruje Městu ucelené funkční celky zbudované na veřejném prostranství, a to městský mobiliář, inženýrské sítě, sadové úpravy, zpevněné plochy, vybudované na Pozemcích .../ Pozemku ... jako součást Práva stavby, kdy se jedná o dar vyvolaný

investicí, a Město tyto přijímá do svého vlastnictví. Dále HOPA daruje městu příslušné pozemky, které budou tvořit veřejné prostranství.

3. Převáděny darem jsou pak tyto ucelené funkční celky, které jsou součástí Práva stavby zřízeného na Pozemcích .../ Pozemku ...:

a)

b)

Podrobnější rozpis jednotlivých položek a jejich rámcová účetní hodnota jsou uvedeny v Příloze č. 2 této dohody.

4. Město nabývá vlastnické právo k uceleným funkčním celkům uvedeným v odst. ... výše, které byly součástí Práva stavby, výmazem příslušného Práva stavby v katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na výmaz.

D. Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
2. Jakékoliv změny této dohody jsou možné pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků.
3. Ukáže-li se jakékoliv ujednání v této dohodě neplatným, neúčinným či jinak nevymahatelným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ostatních ujednání obsažených v této dohodě. Současně se strany zavazují, že takové neplatné, neúčinné nebo jinak nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním svým účelem pokud možno co nejbližším onomu neplatnému, neúčinnému nebo jinak nevymahatelnému ujednání. Nedohodnou-li se smluvní strany na obsahu takového ujednání, určí jej na návrh kterékoliv smluvní strany soud.
4. Trikaya / HOPA souhlasí s uveřejněním této smlouvy, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Vlastník nejpozději do 30 dnů po uzavření této dohody.
5. Tato dohoda byla schválena usnesením č. ... přijatém na zasedání Zastupitelstva města Blansko dne, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.

6. Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro potřeby příslušného katastrálního úřadu.
7. Smluvní strany si dohodu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že dohoda nebyla podepsána pod nátlakem, v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že tato dohoda byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1: Geometrický plán

Příloha č. 2: Rozpis položek a jejich rámcová účetní hodnota

V Blansku dne

V dne

.....

Za město Blansko

.....

.....

Za

.....

Za

.....