



Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována  
pod č.: 515/140/2017

## Smlouva zakládající právo stavby

uzavřená podle ustanovení § 1746, § 1785 ve spojení s § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Statutární město Jihlava** se sídlem Masarykovo nám. 1, 586 01 Jihlava,  
zastoupené panem Ing. Jaromírem Kalinou, náměstkem primátora,  
IČO: 00286010, DIČ: CZ00286010

**na straně vlastníka dotčených pozemků, budoucího obdarovaného (kupujícího) a budoucího povinného ze služebnosti inženýrské sítě**  
(dále jen vlastník)

a

**POZEMNÍ STAVBY Jihlava, spol. s r. o.**, se sídlem Pávovská 913/12a, 586 01 Jihlava,  
zastoupená jednatelem Ing. Romanem Kapounem, nar. 26. 10. 1975,  
IČO: 181 98 074

**na straně stavebníka, budoucího dárce (prodávajícího) a budoucího oprávněného ze služebnosti inženýrské sítě** (dále jen stavebník)

takto:

1. Stavebník je investorem stavby „**Obytný soubor Borovinka**“ v rámci které budou mimo jiné vybudovány dešťová a splašková kanalizace, vodovod, chodníky, komunikace, veřejné osvětlení, kontejnerová stání pro TKP a plynovod (dále jen Stavba). Stavba bude na základě této smlouvy mimo jiné zřízena na pozemcích ve vlastnictví budoucího povinného **p. č. 90/1, 90/2 a 105/13** zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro **k. ú. Staré Hory**, obec a okres **Jihlava** (dále jen dotčené pozemky). Umístění Stavby je znázorněno v situačním zákresu, který je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Vlastník a stavebník uzavřeli dne 27.6.2016 plánovací smlouvu č. 1072/ÚÚP/2016 (dále jen Plánovací smlouva), ve které byl dohodnut režim veřejné infrastruktury související se Stavbou.
3. Vlastník se zřízením Stavby na dotčených pozemcích za podmínek Plánovací smlouvy a této smlouvy souhlasí.

## II.

1. Stavebník je povinen realizovat Stavbu na dotčených pozemcích za podmínek smluv uvedených v odst. 3 čl. I této smlouvy a v souladu se stavebním zákonem v platném znění a s platnými vyhláškami statutárního města Jihlavy a dále pouze za dodržení podmínek stanovených ve vyjádřeních správců dotčených pozemků a příslušných odborů Magistrátu města Jihlavy. Z nich nedílnou součástí a přílohou č. 2, této smlouvy, je vyjádření Služeb města Jihlavy ze dne 1. 2. 2017, přílohou č. 3 je stanovisko Odboru dopravy Magistrátu města Jihlavy ze dne 2.3.2017, přílohou č. 4 je vyjádření Odboru správy realit Magistrátu města Jihlavy, ze dne 15.2.2017 a přílohou č. 5 je vyjádření Jihlavských vodovodů a kanalizací, a. s. Masarykovo nám. 97/1, Jihlava ze dne 19.1.2017.
2. Stavebník se zavazuje při budování, výstavbě a při předání Stavby (plynovod nebude předáván) postupovat v režimu Plánovací smlouvy a prohlašuje, že výstavba příslušných řadových domů bude ukončena před vydáním kolaudačního souhlasu ke Stavbě. Při předání Stavby vlastníkovi se zavazuje předložit vlastníkovi doklady ke Stavbě. Součástí těchto dokladů ke Stavbě bude zejména příslušný kolaudační souhlas včetně geometrického zaměření a kompletní dokumentace skutečně provedeného díla s uvedením záruk a hodnoty Stavby.

3. Stavebník se dále touto smlouvou zavazuje, že současně s veřejnou infrastrukturou specifikovanou v Plánovací smlouvě bezúplatně převede (pokud nebude ve smlouvě o převodu dohodnuto jinak) vlastníkově pozemky, které má ve svém vlastnictví a na nichž bude příslušná veřejná infrastruktura situována a prohlašuje, že pro tento účel zajistil vyhotovení geometrického plánu č. 583-159/2016 ze dne 9.1.2017. Stavebník bere na vědomí, že rozhodnutí o nabytí majetku dle tohoto odstavce přísluší dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění zastupitelstvu města.

V případě, že zastupitelstvo města schválí nabytí majetku dle tohoto odstavce a stavebník nedodrží závazek převést výše uvedenou infrastrukturu s příslušnými pozemky, bude stavebník povinen uhradit vlastníkově smluvní pokutu ve výši kupní ceny těchto nepřevedených pozemků stanovené tržním znaleckým posudkem ke dni převodu veřejné infrastruktury. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníka na náhradu škody. Stavebník se zavazuje smluvní pokutu sjednanou v tomto článku zaplatit do jednoho měsíce poté, co mu bude doručeno její písemné vyúčtování.

4. Stavebník se zavazuje uzavřít s vlastníkem prostřednictvím spol. Jihlavských vodovodů a kanalizací, Masarykovo nám. 1, Jihlava a Odboru správy realit Magistrátu města Jihlavy před vydáním kolaudačního souhlasu k vodovodu, splaškové a dešťové kanalizaci v souladu s čl. III Plánovací smlouvy smlouvu o budoucí smlouvě kupní nebo darovací. Stavebník prohlašuje, že k části těchto vedení, která nebudou situována na pozemcích ve vlastnictví vlastníka uzavřel budoucí smlouvy o zřízení služebnosti a to s Krajem Vysočina dne 20.2.2017, s Mgr. Janou Vláškovou dne 24.2.2017 a s panem Františkem Vondrákem dne 24.2.2017 a zavazuje se, pokud nedojde k jiné dohodě, že před uzavřením kupní nebo darovací smlouvy uzavře příslušné smlouvy o zřízení služebnosti a v případě úplatných smluv uhradí náhradu za zřízení služebnosti dle těchto smluv.

5. Vlastník prohlašuje, že požádá Kraj Vysočina o bezúplatný převod části pozemku p. č. 293/1 v k. ú. Staré Hory na němž je plánována výstavba chodníku pro pěší dle odst. 4 čl. VI. Plánovací smlouvy. Stavebník se touto smlouvou zavazuje, že v případě, že vlastník část pozemku p. č. 293/1 od Kraje Vysočina nabude, chodník pro pěší v souladu s Plánovací smlouvou na své náklady vybuduje a pro tento účel požádá o povolení stavby tohoto chodníku příslušný stavební úřad nejpozději do 6 měsíců od oznámení vlastníka, že se stal jeho vlastníkem. V případě, že se vlastník nestane vlastníkem předmětné části pozemku do 31.3.2018 bude mezi vlastníkem a stavebníkem dohodnut v rámci odst. 4 čl. VI. Plánovací smlouvy další postup.

### III.

Stavebník bere na vědomí, že se na dotčených pozemcích mohou nacházet další inženýrské sítě (nad rámec této smlouvy) a není ani vyloučeno, že k těmto pozemkům již byly uzavřeny jiné platné smlouvy o uzavření budoucích smluv o zřízení služebnosti pro další inženýrské sítě. Stavebník se zavazuje výše uvedenou situaci respektovat a přizpůsobit uložení inženýrských sítí dle této smlouvy skutečnému stavu v terénu, s přihlédnutím k trase ostatních inženýrských sítí.

V souvislosti s výše uvedeným je stavebník povinen před zahájením Stavby zajistit na své náklady a svoji zodpovědnost k dotčeným pozemkům vytyčení inženýrských sítí prostřednictvím jejich správců a přizpůsobit výstavbu Stavby skutečnému stavu v terénu. Smluvní strany dle této smlouvy se dohodly, že vlastník nezodpovídá za jakékoliv škody v souvislosti s vytyčením a s ukládáním inženýrských sítí dle této smlouvy vzniklé porušením povinností stavebníka dle tohoto článku.

### IV.

Stavebník je povinen v případě, že Stavbou budou dotčeny komunikace, před zahájením výstavby uhradit na Odboru dopravy Magistrátu města Jihlavy správní poplatek za zvláštní

užívání dle § 25 z. č. 13/1997 Sb. a místní poplatek za užívání veřejného prostranství dle Obecně závazné vyhlášky statutárního města Jihlavy o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. V případě, že Stavbou bude dotčena zeleň je povinen tento místní poplatek uhradit na Odboru životního prostředí Magistrátu města Jihlavy.

#### V.

1. Veškeré činnosti spojené s realizací a provozováním Stavby je stavebník povinen provádět výhradně na vlastní náklady, bez jakékoliv finanční či jiné účasti vlastníka a vlastník nemá vůči stavebníkovi povinnost žádné náhrady nákladů vzniklých v souvislosti s realizací Stavby ani s jakýmkoliv případným zhodnocením dotčených pozemků v průběhu výstavby ani po jejím ukončení. Stavebník se zavazuje, že realizace Stavby bude provedena tak, aby dotčené pozemky byly těmito činnostmi dotčeny jen v nezbytně nutném rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu a je povinen po dohotovení Stavby plochu a povrch dotčených pozemků s výjimkou provedené Stavby vyklidit, uvést do původního stavu a dotčené pozemky předat prostřednictvím jejich správce vlastníkovi.

2. Vznikne-li vlastníkovi z důvodu nesplnění povinností dle této smlouvy nebo v důsledku zřizování Stavby výstavbou, údržbou a opravami ze strany stavebníka, ale i nezaviněně, tj. provozní závadou, na straně vlastníka škoda a znehodnocení pozemku ponese náklady na jejich odstranění a uvedení do původního stavu stavebník. V případě, že škodu nebude možno nahradit uvedeným způsobem, bude stavebník povinen tuto škodu v plném rozsahu nahradit vlastníkovi uhrazením odpovídající finanční částky a to včetně škody vzniklé vlastníkovi vrácením dotace (či její části) poskytnuté vlastníkovi dle čl. XIV této smlouvy.

Tuto škodu je stavebník povinen uhradit vlastníkovi nejpozději do 2 měsíců po doručení vyúčtování této škody vlastníkem.

#### VI.

Stavebník se zavazuje, že nejpozději do dvanácti měsíců od ukončení části Stavby tj. od vydání kolaudačního souhlasu k vedení plynovodu a v případě neexistence tohoto dokladu od existence jiného dokladu o ukončení výstavby plynovodu (např. předávací protokol o předání a převzetí stavby mezi dodavatelem stavby a investorem stavby apod.) předloží vlastníkovi prostřednictvím Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy návrh na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě, jehož přílohou bude:

- příslušný doklad o ukončení Stavby
- geometrický plán s vyznačením plochy služebnosti v počtu uzavíraných smluv o zřízení služebnosti, přílohou geometrického plánu bude tabulka vypracovaná a potvrzená oprávněným geodetem s délkou a plochou sítě a počtu zařízení umístěných v každém příslušném parcelním čísle dle skutečnosti v terénu.
- digitální geodetické zaměření dohotovené sítě v elektronické podobě ve formátu \*.dgn (MicroStation V7)

Uvedený geometrický plán a geodetické zaměření zajistí stavebník na své náklady.

#### VII.

1. Smluvní strany se zavazují nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy stavebník doručí vlastníkovi návrh na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě dle čl. VI. této smlouvy s přílohami uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě ve prospěch stavebníka, kterou bude za úhradu dle čl. VIII této smlouvy zřízena služebnost užívání pozemků, ve prospěch stavebníka, spočívající ve zřízení a provozování Stavby na pozemku a s tím souvisejícím právem vstupu stavebníka či jeho dodavatelů na tento pozemek za účelem prohlídky a údržby Stavby.

2. Rozsah služebnosti bude stanoven geometrickým plánem dle čl. VI této smlouvy. Uvedený geometrický plán bude nedílnou součástí smlouvy o zřízení služebnosti.
3. Stavebník právo odpovídající služebnosti přijme a vlastník pozemku bude povinen toto právo strpět.
4. Služebnost bude sjednána na dobu, po kterou bude Stavba na dotčených pozemcích provozována.
5. Smlouva o zřízení služebnosti bude na základě návrhu, předloženého stavebníkem dle čl. VI této smlouvy vyhotovena vlastníkem a zaslána k podpisu stavebníkovi.
6. O uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, ve prospěch stavebníka spočívající ve zřízení, provozování a údržbě Stavby v rozsahu zaměřeném příslušným geometrickým plánem, bude v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění rozhodovat usnesením Rada města Jihlavy.
7. Návrh na vklad práva odpovídajícího služebnosti dle tohoto článku zpracuje stavebník, který po splnění povinnosti úhrady dle čl. VIII této smlouvy předloží tento návrh s příslušnou smlouvou Katastrálnímu úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava.
8. Veškeré náklady spojené se vkladem práva odpovídající služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí stavebník.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že právo odpovídající služebnosti nabude stavebník dnem vkladu práva s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrálního pracoviště Jihlava.

#### VIII.

1. Jednorázová úhrada za zřízení služebnosti bude vypočtena po dokončení Stavby na základě skutečného rozsahu služebnosti, (pokud nebude dohodnuto jinak) dle ceníku statutárního města Jihlavy stanovujícího úhrady za zřizování úplatných věcných břemen k nemovitostem v jeho vlastnictví platného ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti. V případě neexistence uvedeného ceníku bude výše úhrady za zřízení služebnosti stanovena tržním znaleckým posudkem, který zajistí na své náklady stavebník a předloží jej budoucímu povinnému současně s příslušným geometrickým plánem dle čl. VI. této smlouvy. Takto stanovená úhrada za zřízení služebnosti bude zatížena příslušnou sazbou DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění ke dni povinnosti přiznat daň a stavebník ji zaplatí po podpisu smlouvy o zřízení služebnosti oběma stranami na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného vlastníkem ve lhůtě splatnosti do 30 - ti dnů ode dne doručení faktury stavebníkovi. Úhrada musí být zaplacená před podáním návrhu na vklad práva odpovídající služebnosti.
2. Právo vlastníka na náhradu škody, vzniklé na jeho majetku při zřizování, provozování, údržbě a opravách Stavby, není zaplacením výše uvedené úhrady za zřízení služebnosti dotčeno a není tím dotčena ani povinnost stavebníka nést přiměřené náklady na zachování a opravách služebností zatížených nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1263 Občanského zákoníku.

#### IX.

Stavebník se zavazuje před započítáním Stavby provést kontrolu aktuálních vlastnických vztahů k dotčeným pozemkům.

#### X.

Tato smlouva zanikne:

- uzavřením poslední ze smluv k jejímuž uzavření se stavebník zavázal dle této smlouvy
- písemnou dohodou smluvních stran

XI.

Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se za doručenou považuje zásilka, která je zaslána doporučeně na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že pro účely této smlouvy se za doručenou považuje zásilka dnem, kdy je odesilateli vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

XII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem, který následuje po uplynutí jednoho měsíce ode dne její platnosti.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran.

XIII.

Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

XIV.

Na pozemcích p. č. 90/1 a 90/2 v k. ú. Staré Hory byl realizován projekt s přispěním dotačních prostředků „Zvyšování retenční schopnosti krajiny – rybník Borovinka“. Při Stavbě nesmí dojít k bezprostřednímu zásahu do vodní plochy řešené uvedeným projektem. Dle sdělení odboru správy realit ze dne 14. 6. 2016 je možno za dodržení této podmínky Stavbu realizovat.

Vlastník při podpisu této smlouvy předá stavebníkovi písemně dotační podmínky výše uvedeného projektu, které je povinen stavebník dodržet, aby nedošlo k porušení povinností vlastníka vyplývajících z předmětného projektu.

XV.

Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně veškerých osobních údajů, které jsou v ní obsaženy.

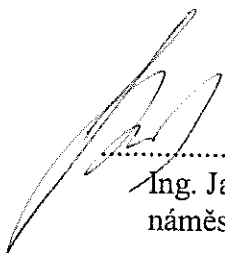
Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Jihlavy č. 351/17 - RM dne 13.4.2017.

Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu s právními předpisy

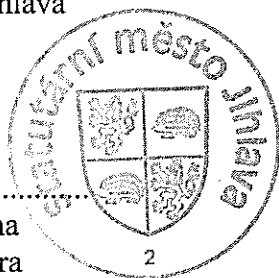
Dne 20-04-2017

Za statutární město Jihlava

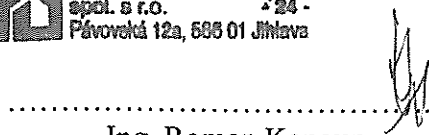
Za POZEMNÍ STAVBY Jihlava



Ing. Jaromír Kalina  
náměstek primátora



POZEMNÍ STAVBY JIHLAVA  
spol. s r.o. 24 -  
Pávovská 12a, 595 01 Jihlava



Ing. Roman Kapoun  
jednatel společnosti