

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PRÁVA STAVBY

Smluvní strany:

Městská část Praha-Kolovraty

IČO: 002 40 346

se sídlem Mírová 364/34, Praha-Kolovraty, PSČ 103 00

zastoupená [redacted] starostou Městské části

(dále jen jako „**MČ Kolovraty**“)

a

Vodní a saunový svět s.r.o.

IČO: 053 47 092

se sídlem [redacted]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 285981

zastoupena [redacted], jednatelem

(dále jen jako „**Stavebník**“)

(Stavebník a MČ Kolovraty společně také jako „**Smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“), tuto smlouvu o zřízení věcného práva stavby (dále jen „**Smlouva**“):

I. Úvodní ustanovení

1. MČ Kolovraty prohlašuje, že má ve svěřené správě následující nemovitou věc – pozemek parc. č. 308/7, zapsaný na listu vlastnictví č. 340 pro obec Praha, Katastrální území Kolovraty, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, a na základě Statutu hlavního města Prahy je oprávněna se shora uvedenou nemovitostí nakládat, vykonávat práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních úkonech (výše uvedený pozemek dále také společně jako „**Pozemek**“). Pozemek vytváří areál venkovního veřejného koupaliště v Kolovratech (dále jen „**Areál koupaliště**“), ohledně něž uzavřely Smluvní strany dne 22. 7. 2019 smlouvu o provozování (dále jen „**Smlouva o provozování**“).
2. Smlouvou o provozování upravily Smluvní strany svá vzájemná práva a povinnosti ve vztahu k Areálu koupaliště, jež se Stavebník zavázal provozovat, brát z něj užítky, a platit za to MČ Kolovraty sjednané nájemné.
3. Smluvní strany se v čl. VII. odst. 5 Smlouvy o provozování dohodly na tzv. nepovinných investicích, které se Stavebník zavázal provést na Pozemku v Areálu koupaliště, přičemž v souvislosti s nimi se MČ Kolovraty zavázala zřídit ve prospěch Stavebníka právo stavby na části Pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly uzavřít smlouvu o právu stavby v souladu s ust. § 1240 a násl. OZ.
4. MČ Kolovraty prohlašuje, že na Pozemku neváznou žádná práva odporující účelu Stavby specifikované dále v této Smlouvě, a předmětný Pozemek není zatížen žádnými právy třetích osob, ani na něm neváznou žádná omezení, s výjimkou práv zřízených Smlouvou o provozování.

5. Smluvní strany projevují touto Smlouvou vůli zřídit právo stavby v souladu se Smlouvou o provozování, jak je uvedeno dále.

II. Předmět smlouvy, doba trvání

1. MČ Kolovraty na základě této smlouvy zřizuje ve prospěch Stavebníka věčné právo stavby spočívající: v rozšíření areálu koupaliště Kolovraty o novou část wellness. Nová část wellness bude obsahovat stavební a inženýrské objekty - hlavní stavbu s barem, šatnami, sklady, technické a technologické zázemí, stavby saunových objektů, relaxu a ochlazoven, a stavbu vodních prvků a drobných parterových úprav, vše dle přílohy č. 1 a bližší specifikace v čl. III, odst. 1, této Smlouvy, a to vše k tíži následujícího pozemku parc. č. 308/7, způsob využití: sportoviště a rekreační plocha, druh pozemku: ostatní plocha, výměra 6889 m², zapsaný na listu vlastnictví č. 340 pro obec Praha, Katastrální území Kolovraty, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Předmětný Pozemek**“). Stavebník zřízené věčné právo stavby k předmětnému Pozemku přijímá. (dále vše jen „**Právo stavby**“).
2. Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídit a mít na Předmětném Pozemku, na povrchu a pod povrchem, Stavbu dle specifikace uvedené v čl. III odst. 1 a v příloze č. 1 této Smlouvy. Stavebník se zavazuje zhotovit Stavbu v souladu s vytyčovacím stavebním výkresem uvedeným v příloze č. 1 této Smlouvy, a rovněž v souladu s pravomocným rozhodnutím o umístění stavby vydaným ve stavebním řízení.
3. MČ Kolovraty prohlašuje, že se seznámila s probíhajícím řízením o společném územním a stavebním povolení pod č.j. P22 7786/2021, OV 03, vedené u Úřadu MČ Praha 22, odbor výstavby, jehož předmětem je řízení o umístění Stavby. Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva bude předložena stavebnímu úřadu v souvislosti s probíhajícím řízením jako právní titul Stavebníka ke zřízení Stavby.
4. Součástí práva stavby jako věci nemovité bude Stavba zřízena dle pravomocného rozhodnutí ve stavebním řízení.
5. Právo stavby dle této Smlouvy se zřizuje bezúplatně.
6. Právo stavby se zřizuje na dobu určitou do 9.3.2040 (dále jen „**Doba trvání**“). Doba trvání může být prodloužena písemnou dohodou Smluvních stran.
7. Ke dni předcházejícímu dni uplynutí Doby trvání, na kterou bylo věčné Právo stavby zřízeno, má Stavebník povinnost odstranit stavby, které jsou součástí Práva stavby dle této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
8. V případě, že v průběhu Doby trvání Stavebník zanikne bez právního nástupce, nabývá MČ Kolovraty vlastnické právo ke stavbám, které jsou součástí Práva stavby dle této Smlouvy, pokud nebyly odstraněny dle ust. čl. II. odst. 7. této Smlouvy.

III. Specifikace a provedení Stavby

1. Stavebník provede na Předmětném Pozemku Stavbu dle následujících stavebně-technických parametrů:

SO 00	PŘÍPRAVA POZEMKU - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
SO - 00.01	HRUBÉ TERÉNNÍ ÚPRAVY
SO - 00.02	PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU - INŽENÝRSKÉ OBJEKTY AREÁLOVÉ A PŘÍPOJKY

SOUBOR HLAVNÍCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ

SO - 11	<u>HLAVNÍ BUDOVA A PROHŘÍVÁRNÝ</u>
SO - 11.1	HLAVNÍ BUDOVA - ZÁZEMÍ (ŠATNY, SPRCHY), OBČERSTVENÍ, ADMINISTRATIVA
SO - 11.2	PROHŘÍVÁRNA S ODPOČÍVÁRNOU
SO - 11.3	PROHŘÍVÁRNA - ČÁST 1
SO - 11.4	PROHŘÍVÁRNA - ČÁST 2
SO - 11.5	PROHŘÍVÁRNA - ČÁST 3
SO - 11.6	PROHŘÍVÁRNA - ČÁST 4
SO - 12	AREÁLOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
SO - 12.1	ZPEVNĚNÁ PŘÍJEZDOVÁ CESTA PRO VOZIDLA IZS
SO - 12.2	PLOCHY ZPEVNĚNÝCH CHODNÍČKŮ - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
SO - 13	AREÁLOVÁ ZELEŇ A DROBNÉ STAVBY
SO - 13.1	AREÁLOVÁ ZELEŇ
SO - 13.2	DROBNÁ STAVBA - ODPOČÍVÁRNA
SO - 13.3	OPLOCENÍ AREÁLU
SO - 14	AREÁLOVÉ ROZVODY
SO - 14.01	KA KANALIZACE
SO - 14.02	VA VODA
SO - 14.03	PA PLYN
SO - 14.04	NNA ELEKTRO
<u>VEDLEJŠÍ STAVBY SOUBORU OBJEKTŮ</u>	
SO - 15	<u>VODNÍ DÍLA</u>
SO - 15.1	OCHLAZOVAČÍ JEZÍRKO
SO - 15.2	TERMÁLNÍ BAZÉNEK

(dále jen „Stavba“).

Stavebník je oprávněn v souvislosti se Stavbou připojit se na areálové přípojky inženýrských sítí.

2. Stavba bude provedena v souladu s požadavky na regulativy platného územního plánu. Souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu Hlavního města Prahy je přílohou č.2 této smlouvy.
3. Stavebník se zavazuje veškerá potřebná povolení pro realizaci Stavby zajistit na své náklady a ke své tíži. Stavebník se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace na výstavbu Stavby budou na žádost konzultovány s MČ Kolovraty.
4. Stavebník se zavazuje uhradit veškeré Stavbou vyvolané investice.
5. Po dobu existence Práva stavby má Stavebník ke Stavbě stejná práva, jako kdyby byl jejím vlastníkem. Po dobu existence Práva stavby má Stavebník ve vztahu k předmětnému Pozemku stejná práva jako jejich poživatel. Nedílnou součástí Práva stavby je též právo Stavebníka požívat Pozemek v rozsahu, ve kterém tento Pozemek není Stavbou přímo zastavěn, a to jako jednotný funkční celek Areálu koupaliště. V rámci tohoto práva je Stavebník oprávněn zřídit na nezastavěné části předmětného Pozemku též drobné stavby tvořící příslušenství Stavby jako stavby hlavní, a užívat ostatní stavby MČ Kolovraty jako

součástí Areálu koupaliště dle Smlouvy o provozování. Smluvní strany konstatují, že Pozemek, Předmětný Pozemek, stavby na Pozemku i Předmětném Pozemku, a Stavba obsažena v Právu stavby dle této Smlouvy tvoří jednotný funkční celek Areálu koupaliště, ve kterém je vše vzájemně propojeno a nelze některou část oddělit, aniž by to nemělo zásadní vliv na užívání a využití ostatních částí Areálu koupaliště.

6. MČ Kolovraty konstatuje, že předmětný Pozemek byl předán Stavebníkovi ve stavu umožňujícím řádné zahájení výstavby.

IV. Návrh na vklad

1. Právo stavby k předmětnému Pozemku vzniká zápisem do veřejného seznamu, tzn. vkladem Práva stavby do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl Návrh na vklad Práva stavby podán u příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že podepíší návrh na vklad Práva stavby k předmětnému Pozemku ve prospěch Stavebníka, včetně předkupního práva Smluvních stran dle ust. čl. V. odst. 6, této Smlouvy, do příslušného katastru nemovitostí současně s touto Smlouvou (dále jen „**Návrh na vklad**“).
3. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník podá Návrh na vklad společně s jedním (1) vyhotovením této Smlouvy (opatřeným úředně ověřenými podpisy účastníků) příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Správní poplatek za Návrh na vklad ve výši 2.000,- Kč uhradí Stavebník. Nepodá-li Návrh na vklad řádně a včas Stavebník, je oprávněna jej podat MČ Kolovraty.
4. Bude-li kteroukoli Smluvní stranou předloženo druhé Smluvní straně pravomocné rozhodnutí o zastavení vkladového řízení o povolení vkladu Práva stavby k předmětnému Pozemku do katastru nemovitostí či pravomocné rozhodnutí o zamítnutí vkladu Práva stavby k předmětnému Pozemku do katastru nemovitostí, pak Smluvní strany sjednávají, že trvají na platnosti a účinnosti této Smlouvy a zavazují se podniknout veškeré kroky potřebné k tomu, aby bylo vydáno kladné rozhodnutí o povolení vkladu Práva stavby. Strany se dále zavazují, bude-li to podle výše uvedených podmínek nutné, do deseti (10) pracovních dnů, uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za shodných podmínek vyhovujících formálním požadavkům na provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí. Nebude-li ani opakované řízení o povolení vkladu Práva stavby k předmětnému Pozemku úspěšné, mají Smluvní strany právo od této Smlouvy odstoupit.

V. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. MČ Kolovraty tímto prohlašuje, že Areál koupaliště, který tvoří Pozemek, a na kterých se již nacházejí stavby představující technické zázemí Areálu koupaliště (sprchy, WC, pokladna, a další), budou společně se stavbami zhotovenými Stavebníkem v rámci výkonu Práva stavby tvořit jeden nedílný funkční celek, který bude ve svém souhrnu tvořit Areál koupaliště. Stavba, která vznikne podle této Smlouvy v rámci výkonu práva stavby Stavebníka, bude po dobu trvání této Smlouvy sloužit k naplňování účelu Smlouvy o provozování, tj. provozování Areálu koupaliště. K naplnění účelu předmětu Smlouvy o provozování se MČ Kolovraty zavazuje poskytnout Stavebníkovi veškerou potřebnou součinnost.
2. MČ Kolovraty se zavazuje výkon práva Stavby strpět a umožnit po dobu trvání jeho nerušený výkon. MČ Kolovraty se dále zavazuje poskytnout Stavebníkovi veškerou součinnost požadovanou stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy při získání povolení k realizaci Stavby dle této Smlouvy.
3. Právo stavby zřízené podle této Smlouvy přechází na právní nástupce Stavebníka.

4. Stavebník má povinnost udržovat Stavbu zhotovenou na základě Práva stavby ve funkčním stavu, který umožní její plné využití v rámci provozu Areálu koupaliště. V takovém stavu se jí zavazuje udržovat po celou Dobu trvání Práva stavby.
5. Stavebník je oprávněn po Dobu trvání zatížit Právo stavby ve prospěch třetí osoby v případě, že toto právní jednání bude učiněno v souladu s účelem této Smlouvy, a současně v souvislosti s financováním výstavby Stavebníkem, a to zatížit ve prospěch bankovního ústavu, který poskytne Stavebníkovi finanční prostředky.
6. Smluvní strany se dohodly, že zřizují předkupní právo Stavebníka k Pozemku uvedeným v čl. I, odst. 1 této Smlouvy, a také předkupní právo k předmětnému Pozemku ve smyslu ust. § 1254 OZ, a MČ Kolovraty má zákonné předkupní právo k Právu stavby. Předkupní právo Smluvních stran bude zapsáno do příslušného katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost při plnění účelu této Smlouvy.
8. Stavebník je povinen po Dobu trvání a po nabytí právní moci kolaudace Stavby uzavřít pojistnou smlouvu.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem vkladu Práva stavby do příslušného katastru nemovitostí. Smluvní strany shodně prohlašují, že povinnost uveřejnění této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bude splněna ze strany MČ Kolovraty.
2. Tato Smlouva podléhá povinnosti schválení Zastupitelstva MČ Kolovraty. MČ Kolovraty potvrzují, že uzavření Smlouvy v uvedeném znění bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva dne 2.2.2022, a to usnesením č. Z 4/2022, a to v souladu s § 85 písm. a) obecního zřízení.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží MČ Kolovraty, jedno Stavebník a jedno vyhotovení je určeno příslušnému katastrálnímu úřadu. Podpisy na všech vyhotoveních Smlouvy budou ověřeny.
4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1740 odst. 3 OZ.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně dle ust. § 576 OZ.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz souhlasu s jednotlivými ujednáními obsaženými ve Smlouvě připojují zástupci Smluvních stran své vlastnoruční podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Koordinační situační výkres

Příloha č. 2: Závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu Hlavního města Prahy ze dne 8.12.2020

Za MČ Kolovraty:

v Praze dne 12. 04. 2022

[Redacted signature area]

(úředně ověřený podpis)

Starosta
[Redacted name]
[Redacted address]

Za Stavebníka:

v Praze dne 4/4/2022

[Redacted signature area]

[Redacted name] jednatel
(úředně ověřený podpis)

v PRAZE dne 29. 3. 2022

[Redacted signature area]

[Redacted name] jednatel
(úředně ověřený podpis)

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]