

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Obec Doubravčice

se sídlem Obecní 94, 282 01 Doubravčice

IČO: 00235369

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s,

č. účtu [REDACTED]

zastoupena Jaroslavem Prknem, starostou obce

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice

IČO: 09748989

se sídlem: náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

Svazek je zapsán do rejstříku svazků obcí vedeného Krajským úřadem Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s,

č. účtu [REDACTED]

zastoupen předsedkyní Svazku obcí Český Brod - Doubravčice Ing. Jiřinou Soukupovou

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Článek I. Předmět smlouvy

- (1) Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemků
- p.č. 430 - zahrada o výměře 14.758 m²
 - p.č. 432 - zahrada o výměře 4.769 m²
 - p.č. 431/4 - ostatní plocha o výměře 223 m²
 - p.č. 420/12 – orná půda, o výměře 1.325 m²

vše v obci a k.ú. Doubravčice, zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín (dále jen „pozemek“) a že je oprávněn se shora uvedeným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

(2) Dále vlastník prohlašuje, že:

a) na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy, vyjma práv a věčných břemen zapsaných ke dni podpisu této smlouvy v katastru nemovitostí.

(3) Dále vlastník prohlašuje, že jeho vlastnické právo není nikým důvodně zpochybnováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit.

(4) Vlastník pozemku zřizuje touto smlouvou k tíži zatížených pozemků v celém jejich rozsahu, ve prospěch stavebníka právo stavby, tedy právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem zatíženého pozemku stavbu, která nebyla doposud zřízena.

(5) Stavebník právo stavby přijímá. Vlastník pozemku se zavazuje výkon práva stavby trpět a umožnit po dobu trvání jeho nerušený výkon.

(6) Účelem práva stavby je na zatíženém pozemku zřídit a provozovat stavbu ZŠ Doubravčice dle projektové dokumentace zpracované společností AF Atelier s.r.o., se sídlem Praha 6 - Bubeneč, Jilemnického 600/3, PSČ 16000, IČO 28902211 v 10/2020. Právo stavby se vztahuje na celý zatížený pozemek, tedy i na jeho nezastavěnou část.

(7) Vlastník nechal vyhotovit studii projektu zřízení stavby ZŠ Doubravčice. Náklady na vypracování studie činily 343.156,- Kč.

(8) Vlastník nechal vyhotovit společností AF Atelier s.r.o., se sídlem Praha 6 - Bubeneč, Jilemnického 600/3, PSČ 16000, IČO 28902211 v říjnu 2020 projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení a dokumentace provádění stavby. Náklady na vypracování těchto dokumentací včetně inženýrské činnosti činily celkem 1.470.000,- Kč.

(9) Vlastník obdržel ze Středočeského kraje z fondu podpory včasné přípravy projektů EU 2021+ a NIP - Oblast vzdělávání - Oblast podpory: a1) Navyšování kapacit mateřských a základních škol - Technická studie - dotaci ve výši 343.156,- Kč a dále z fondu podpory včasné přípravy projektů EU 2021+ a NIP - Oblast vzdělávání - Oblast podpory: a2) Navyšování kapacit mateřských a základních škol - Projektová dokumentace - dotaci ve výši 1.470.000,- Kč.

(10) Vlastník se touto smlouvou zavazuje předat stavebníkovi projektovou dokumentaci ZŠ Doubravčice.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

(1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

(2) Tuto smlouvu lze ukončit před uplynutím doby trvání

- na základě písemné dohody stran o změně nebo zrušení práva stavby,
- zřeknutím se práva stavby stavebníkem,
- odstoupením od smlouvy vlastníkem pozemku v případě podstatného porušení smlouvy stavebníkem dle odstavce 3) tohoto článku.

(3) Odstoupit může vlastník pozemku v případě, že stavebník:

- nezačne s výstavbou ve stanovené době, tj. do 3 let ode dne podpisu této smlouvy, přičemž zahájením stavby se rozumí započítání fyzickými stavebními pracemi
- nezíská finanční prostředky na financování stavby z dotace MŠMT do 3 let ode dne podpisu této smlouvy,
- nedoloží financování stavby před započítáním výstavby,
- stavebník zatíží, zcizí či zřídí věcná práva bez souhlasu vlastníka pozemku dle čl. IV odst. 5 této smlouvy
- nebude zkolaudován objekt ZŠ Doubravčice, vybudovaný dle projektové dokumentace zpracované společností AF Atelier s.r.o., se sídlem Praha 6 - Bubeneč, Jilemnického 600/3, PSČ 16000, IČO 28902211 v 10/2020 do 8 let od data účinnosti této smlouvy
- ze zákonných důvodů

(4) V případě oprávněného odstoupení od této smlouvy právo stavby zaniká a smluvní strany se zavazují si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.

(5) V případě zániku stavebníka, který je právnickou osobou, nepřechází právo stavby na jeho právního nástupce, ale na vlastníka pozemku.

(6) Při zániku práva stavby uplynutím doby přechází vlastnictví ke stavbě na vlastníka pozemku bez náhrady.

Článek III. Úplata

- (1) Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, částkou ve výši **4.551.850,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set padesát jedna tisíc osm set padesát korun českých)**, určené odhadem ceny č. 4495/2022 ze dne 8.11. 2022 vyhotoveným certifikovaným odhadcem Ing. Jiřím Švecem, Studentská 800, 290 01 Poděbrady, IČO 11283441.
- (2) Tato částka bude uhrazena stavebníkem vlastníkovvi do 90 dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet vlastníka č. 427918339/0800, pokud nebude dohodnuto jinak.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoliv druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím třetích osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, povolení k užívání a následné provozování areálu

- předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

(2) Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I.2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

(3) V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I.2. této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

(4) Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku nezbytných věcných břemen a služebností na inženýrské síti.

(5) Právo stavby nelze zatížit žádným věcným právem (zejména služebností, reálná břemena, zástavní práva, předkupní práva, pacht, nájem apod.) bez předchozího souhlasu vlastníka pozemku. Vlastník pozemku si vyhrazuje, že je k tomu třeba jeho písemného souhlasu. Poruší-li Stavebník výhradu dle tohoto odstavce, je Vlastník pozemku oprávněn od této smlouvy odstoupit.

(6) Stavebník je povinen udržovat stavbu i pozemek v dobrém a bezpečném stavu, zejména provádět běžnou údržbu a drobné opravy. V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

(7) Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zatížit pouze pro účely zajištění financování výstavby areálu, a to po předchozím souhlasu vlastníka pozemku.

(8) Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad vlastník, a to nejpozději do 20 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

(9) Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník.

(10) Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí, v platném znění, kdy poplatníkem daně z pozemků a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

(11) V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

(12) Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s obcí Doubravčice. Všechny změny oproti původnímu projektu musí být odsouhlaseny obcí Doubravčice.

(13) Stavebník nemá předkupní právo k zatíženému pozemku.

(14) Vlastník pozemku si vyhrazuje právo schválit veškerá faktická nebo právní jednání stavebníka, které by vedlo k jeho újmě.

Článek V. Doručování

(1) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, elektronicky, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

(2) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

a) při doručování osobně: dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V. odst. 3, písm. a) nebo b) této smlouvy.

b) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb: dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V. odst. 3, písm. a) nebo b) této smlouvy.

c) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky: 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

(3) Ke dni podpisu této smlouvy je:

a) adresou pro doručování vlastníkovi:

Obec Doubravčice

Obecní 94, 282 01 Doubravčice

b) adresou pro doručování stavebníkovi:

Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice

náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

(4) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhá smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI. Sankční ujednání

(1) V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroků z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

(2) V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč (slovy: dva tisíce korun českých), a to za každý započatý den trvání prodlení.

(3) Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnují podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tato sankční ujednání nevylučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

(1) V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy České republiky.

(2) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

(3) Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

(4) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv ve spojení s podáním návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

(5) Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti němu námítky ani návrhy na její jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle.

(6) Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

(7) V souladu s § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Doubravčice usnesením č. 104/22 ze dne 9.11.2022. Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce obce Doubravčice od 18.12.2021 do 21.1.2022

(8) V souladu se stanovami Dobrovolného svazku obcí Český Brod – Doubravčice, tímto stavebník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválil sněm Dobrovolného svazku obcí Český Brod – Doubravčice na svém jednání dne 15.11. 2022. Usnesením č. 1205.

(9) Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, zajistí vlastník.

V Doubravčicích dne 22. 11. 2022

Jaroslav Prkno, starosta obce
Obec Doubravčice



V Doubravčicích dne 22. 11. 2022

Ing. Jirina Soukupová, předsedkyně Svazku obcí
Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice