

Smlouva o právu stavby a o smlouvě budoucí kupní č. 016 011

uzavřená dle ust. § 1240 a násl., § 1785 a násl. občanského zákoníku v platném znění
mezi smluvními stranami

1. Město Trutnov, IČO 002 78 360

se sídlem Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16
zastoupené starostou Mgr. Ivanem Adamcem
adresa pro doručování písemností: Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16
jako vlastník zatíženého pozemku a zavázaný ze smlouvy budoucí (dále jen "město")

a

2. BSSHOP s.r.o., IČO 275 27 255

se sídlem Spojenecká 69, Střední Předměstí, Trutnov, PSČ 541 01
adresa pro doručování písemností: Spojenecká 69, Střední Předměstí, Trutnov, PSČ 541 01
zastoupená jednatelem p. Janem Šolínem
jako stavebník na zatíženém pozemku a oprávněný ze smlouvy budoucí (dále jen "stavebník")

společně také jako „smluvní strany“

I. Úvodní ustanovení

1. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parc. č. 2472/1 - ostatní plocha o výměře 553 m² v katastrálním území Trutnov a obci Trutnov, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na LV 10001.
2. Záměr zřídit na tomto pozemku právo stavby a o jeho budoucím prodeji ve prospěch stavebníka byl zveřejněn od 11.03.2016 do 27.03.2016, zřízení práva stavby a budoucí prodej a zřízení služebnosti chůze a jízdy byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Trutnova č. 2016-65/2 ze dne 25.04.2016.

II. Předmět smlouvy

1. Město touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka na pozemku **parc. číslo 2472/1 o výměře 553 m² v k.ú. Trutnov** právo stavby, spočívající výhradně v právu provést zde výstavbu bytového domu s provozovnou v souladu s územním plánem (plochy smíšené obytné) a s podmínkami pro výstavbu a rozvoj města Trutnova (dále jen "stavba"), a zároveň se zavazuje pozemek stavebníkovi za níže uvedených podmínek následně odprodat.
2. Stavebník se zavazuje užívat pozemek výhradně za účelem vymezeným v této smlouvě, uhradit městu za právo stavby stavební plat dle čl. III. této smlouvy a po dokončení stavby koupit pozemek od města do svého vlastnictví.

III. Stavební plat

1. Stavebník se zavazuje zaplatit městu za právo stavby stavební plat (dále také jen jako „úplata“) ve výši 10 Kč/m²/rok (5.530 Kč/rok) + DPH (21 %) ve výši 1.161,3 Kč, tj celkem po zaokrouhlení

ve výši 6.691 Kč/rok (slovy: šesttisícšestsetdevadesátjedna koruna česká), tj. celkem **23.419 Kč** za období od 01.07.2016 do 31.12.2019. Na tuto celkovou úplatu bude městem vystaven daňový doklad. Úplatu bude stavebník splácet prostřednictvím pravidelných opakujících se ročních splátek, a to před podpisem smlouvy v r. 2016 ve výši 3.346 Kč, v r. 2017, 2018 a 2019 ve výši 6.691 Kč vždy k 31.1. každého příslušného kalendářního roku bezhotovostním převodem na bankovní účet města vedený u KB Trutnov, č.ú. 86-218010287/0100, VS - číslo faktury, SS 21310160011, KS 308. První splátku uhradí stavebník před podpisem této smlouvy.

2. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je stavebník, jako nabyvatel práva stavby.

IV.

Doba trvání práva stavby

1. Právo stavby náleží stavebníkovi na dobu určitou do doby převodu vlastnického práva k pozemku z města na stavebníka, nejpozději však **do 31.12.2019**.
2. V případě nedodržení termínu kolaudace stavby v době dle předchozího odstavce se smlouva o právu stavby automaticky prodlužuje maximálně o jeden rok s tím, že stavebník bude povinen uhradit smluvní pokutu 1.000 Kč za každý započatý měsíc do doby kolaudace stavby.

V.

Uzavření kupní smlouvy

1. Kupní smlouvu na prodej pozemku se smluvní strany zavazují uzavřít do 60 dnů po doložení kolaudace stavby s nabytím právní moci dle čl. VI. odst. 1. písm. c) této smlouvy. Podmínkou prodeje je splnění všech podmínek uvedených v této smlouvě. Stavebník uhradí veškeré náklady spojené s převodem pozemku včetně správního poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vyrovnání kupní ceny bude provedeno před podpisem kupní smlouvy na účet města, který je uveden v čl. III. odst. 1 této smlouvy. Návrh kupní smlouvy zajistí město.
2. Město odprodá stavebníkovi část pozemku o výměře 300 m² za kupní cenu ve výši 1.600 Kč/m² + DPH a část pozemku o výměře 253 m² za kupní cenu ve výši 300.Kč/m² + DPH.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Stavebník je povinen dodržet tyto podmínky smlouvy:
 - a) pozemek bude užíván výhradně k výstavbě bytového domu s provozovnou v souladu s podmínkami pro výstavbu a rozvoj města Trutnova a stavebního úřadu,
 - b) výstavbu dle bodu a) je možno provádět pouze v souladu s příslušnými předpisy upravujícími zejména stavební řízení,
 - c) stavba musí být kolaudována nejpozději **do 31.12.2019**, přičemž kolaudací se pro účely této smlouvy rozumí učinění oznámení o záměru započít s užíváním stavby příslušnému stavebnímu úřadu, pokud stavební úřad užívání stavby nezakázal, nebo vydání kolaudačního souhlasu podle zákona č. 183/2006 Sb.,
 - d) stavebník není oprávněn bez souhlasu města právo stavby zatížit, souhlas může město odepřít i v případě, že toto právní jednání není k jeho újmě,
 - e) veškeré náklady spojené s užíváním pozemku, vč. nákladů na likvidaci odpadů, uhradí stavebník,
 - f) na pozemku a v jeho okolí bude stavebník udržovat pořádek a čistotu, v případě nedodržení této podmínky bude stavebníkovi městem vyúčtován náklad na úklid,
 - g) stavebník odpovídá za škody vzniklé nedbalostí nebo neodbornou manipulací, zejména s ropnými látkami a jinými chemickými a zdraví škodlivými prostředky a za úrazy či jiné újmy na zdraví osob, vzniklé při užívání pozemku a jeho nejbližšího okolí,
 - h) stavebníkovi se zakazuje obtěžovat nebo jinak omezovat vlastníky sousedících nemovitostí, zejména hlukem, odkládáním odpadů, sněhem apod.; město nezodpovídá za takovéto případně vzniklé spory.
2. Město je povinno strpět činnosti spojené s výkonem práva stavby stavebníkem.

VII. Zánik práva stavby

1. Právo stavby zaniká:
 - a) uplynutím doby trvání práva stavby dle čl. IV,
 - b) s účinností převodu vlastnictví k pozemku z města na stavebníka,
 - c) dohodou smluvních stran,
 - d) výpovědí města v případě porušení podmínek dle čl. VI. odst. 1 písmeno a) – d) této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou,
2. Město podá bezprostředně po zániku práva stavby návrh na výmaz tohoto práva stavby z KN.
3. Při zániku práva stavby vyrovnají smluvní strany veškeré své závazky vzniklé v souvislosti se vztahem vyplývajícím z této smlouvy, a to ke dni jeho zániku. K tomuto dni je [kromě případu dle odst. 1. písm. b) tohoto článku] stavebník povinen na žádost města pozemek vyklidit a na vlastní náklady odstranit stavbu na něm stojící.
4. Město je oprávněno požadovat po stavebníkovi vyklizení pozemku do jednoho roku po zániku práva stavby [kromě případu dle odst. 1. písm. b) tohoto článku]. Pokud stavebník žádosti města nevyhoví ani do 3 měsíců po jejím doručení, zaplatí městu 100% nákladů na odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu.
5. V případě, že město nepožádá stavebníka o vyklizení pozemku a odstranění stavby dle předchozího odstavce [kromě případu dle odst. 1. písm. b) tohoto článku], stává se stavba součástí pozemku města a stavebníkovi za stavbu nepřísluší náhrada.

VIII. Stav nemovitosti

1. Stavebník prohlašuje, že si nemovitost dobře prohlédl na místě samém a že je mu znám její stav.
2. Město prohlašuje, že na zatížené nemovitosti nevážnou žádné faktické ani právní vady či věcná břemena, mimo věcného břemene chůze pro Společenství vlastníků jednotek domu čp. 923 (st.p. 5496), ul. Dolní Promenáda, Trutnov, a že neuzavřel ke dni podpisu této smlouvy žádnou smlouvu, na jejímž základě by předmětnou nemovitost převedl do vlastnictví jiného, zřídil k ní věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo nebo jiné právní povinnosti, zejména nájem, či tuto jinak zatížil v rozporu s dohodou s kupujícím a zavazuje se, že ani takovou smlouvu do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího po podpisu této smlouvy neuzavře.

IX. Další ujednání

1. Při prodeji nemovitosti uvedené v. čl. II. této smlouvy stavebníkovi bude, na základě usnesení Zastupitelstva města Trutnov č. 2016-65/2 ze dne 26.04.2016, na části této nemovitosti zřízena bezúplatná služebnost chůze a jízdy ve prospěch nebytové jednotky č. 38/1 (380001) a 38/2 (380002) ve vlastnictví města Trutnova (v čp. 38, na st. p. 308) v k. ú. Trutnov, za účelem zásobování.

X. Návrh na vklad

1. Právo stavby vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, kterým je ke dni podpisu této smlouvy Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Trutnov.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí a současně návrh na zápis výhrady souhlasu města se zatížením tohoto práva stavby (dále jen "návrh na vklad") podá nebo zašle příslušnému katastrálnímu úřadu město, a to bez zbytečného odkladu po

uzavření této smlouvy a připsání stavebního platu na jeho účet. Správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí uhradil stavebník městu před podpisem této smlouvy.

3. Dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, přičemž důvodem zamítnutí návrhu na vklad budou odstranitelné vady této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít do 15-ti dnů ode dne právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu v závislosti na právní povaze vady novou smlouvu, a to na výzvu kterékoliv ze smluvních stran. V nové smlouvě budou vady vytýkané katastrálním úřadem odstraněny a původní smlouva bude zrušena. Pokud některá ze smluvních stran neposkytne součinnost potřebnou k uzavření nové smlouvy, smluvní strany se dohodly, že dnem následujícím po uplynutí lhůty 30-ti dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu se tato smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny do 15-ti dnů vrátit vše, co na základě této smlouvy nabyly.

XI. Doručování

1. Smluvní strany sjednávají, že doručování písemností mezi nimi se bude řídit následujícími pravidly. Písemnosti mohou být doručeny osobním předáním, doručením do datové schránky ve smyslu právních předpisů, popřípadě je lze doručit prostřednictvím pošty.
2. Poštou budou písemnosti zasílány vždy doporučeně, a to na adresu pro doručování uvedenou v úvodních ustanoveních této smlouvy, ledaže by z písemného oznámení adresáta doručeního odesílateli vyplývala změna adresy pro doručování. Pro takto poštou zaslané písemnosti platí, že byly doručeny třetího pracovního dne následujícího po jejich podání na poštu, ledaže by vůbec nedošlo k jejich doručení z důvodu na straně pošty.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o právu provést stavbu a o smlouvě budoucí kupní č. 016 011 ze dne 30.06.2016.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována jen po dohodě obou smluvních stran písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních, všechna s platností originálu, přičemž jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží stavebník a dvě vyhotovení obdrží město.
5. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým vlastnoručním podpisem.

V Trutnově dne

V Trutnově dne

.....
za město
Mgr. Ivan Adamec, starosta

.....
za stavebníka
p. Jan Šolín, jednatel