

# **SMLOUVA O PRÁVU STAVBY**

**mezi**

**Městem Dvůr Králové nad Labem**

jako vlastníkem a budoucím prodávajícím pozemku

**a**

**CZ STAVEBNÍ HOLDING, a. s.**

jako stavebníkem a budoucím kupujícím pozemku

**TATO SMLOUVA O PRÁVU STAVBY (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA V DEN, MĚSÍC A ROK UVEDENÝ NÍŽE MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI SMLUVNÍMI STRANAMI:**

- (1) Město Dvůr Králové nad Labem, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, Dvůr Králové nad Labem, PSČ 544 01, IČO: 00277819, jednající Ing. Janem Jarolímem, starostou města  
(dále jen „**Vlastník**“)  
a
- (2) **CZ STAVEBNÍ HOLDING, a. s.**, IČ: 25917773, se sídlem Praha – Čakovice, Kostelecká 879/59, PSČ 196 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 18671, zastoupená panem Zdeňkem Quardou, předsedou představenstva (osoba oprávněná k samostatnému jednání za společnost)  
(dále jen „**Stavebník**“)  
(dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

**SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:**

**1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Vlastník výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 1697/1 (ostatní plocha) o výměře 6 252 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem, vše zapsáno na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov (dále jen „**Pozemek**“).

- 1.1** Stavebník prohlašuje, že je právnickou osobou s odbornou specializací, jejímž předmětem podnikání je zejména inženýrská a investorská činnost ve stavebnictví, projektová činnost ve výstavbě, činnost organizačního a ekonomického poradce v oblasti stavebnictví, investičních záměrů, zakládání a řízení obchodních společností, obchodu a služeb, a realitní činnost. Stavebník projevil zájem o koupi Pozemku za účelem realizace své podnikatelské činnosti spočívající ve výstavbě bytových domů.
- 1.2** Smluvní strany prohlašují, že mezi sebou dne 5. 8. 2022 uzavřely Smlouvu o budoucí smlouvě o koupi nemovitostí (dále jen **SOSBK**), podle níž se Smluvní strany mezi sebou zavázaly v budoucnu uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku nebo části Pozemku uvedené v Záměru využití Pozemku Vlastníka č. 68/2021, tj. části o výměře cca 2900 m<sup>2</sup>, do vlastnictví Stavebníka, a to k žádosti Stavebníka učiněné nejdříve po provedení výstavby bytových domů do fáze prvního nadzemního podlaží.
- 1.3** Smluvní strany prohlašují, že Pozemek vyhovuje účelu provedení stavby bytových domů a Vlastník prohlašuje, že Pozemek není zatížen žádným právem bránícím právu stavby.
- 1.4** Smluvní strany prohlašují, že mají zájem uzavřít platnou a účinnou kupní smlouvu o převodu Pozemku do vlastnictví Stavebníka a plnit závazky z těchto smluv, přičemž jim není známa žádná skutečnost nebo okolnost, která by jim bránila v uzavření smluv a v řádném poskytování sjednaných plnění.

## **2. ÚČEL SMLOUVY**

- 2.1** Účelem této Smlouvy je zřízení věcného práva Stavebníka provést na Pozemku stavbu 3 bytových domů s parkovacími místy a úpravou vnitrobloku v souladu s konceptem návrhu stavby 12/2022 (BD Berlínec, viz příloha č. 1 Smlouvy) s tím, že Vlastník v souladu s ustanoveními SOSBK, zejména po zaplacení kupní ceny v plné sjednané výši a po provedení výstavby bytových domů do fáze prvního nadzemního podlaží, převede vlastnické právo k části Pozemku na Stavebníka a Stavebník zajistí prodej bytových jednotek, vymezených v bytových domech, koncovým uživatelům.
- 2.2** Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost při plnění účelu této Smlouvy.

## **3. ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY**

- 3.1** Vlastník tímto zřizuje k tíži Pozemku (p. č. 1697/1 v k. ú. Dvůr Králové nad Labem) právo Stavebníka zřídit pod povrchem i na povrchu Pozemku stavbu 3 bytových domů, včetně příslušné technické infrastruktury.
- 3.2** Stavebník právo stavby od Vlastníka v celém rozsahu přijímá.
- 3.3** Smluvní strany zřizují právo stavby jako věc nemovitou.
- 3.4** Právo stavby podle této Smlouvy se zřizuje na dobu určitou, a to v délce trvání 72 měsíců ode dne provedení vkladu práva stavby do příslušného katastru nemovitostí.

## **4. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

- 4.1** Tato Smlouva se vzhledem k jejímu účelu a v souvislosti se SOSBK zřizuje jako bezúplatná.
- 4.2** Bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka není Stavebník oprávněn převést právo stavby z této Smlouvy na třetí osobu.
- 4.3** Smluvní strany sjednávají, že Stavebník je oprávněn právo stavby zatížit ve prospěch třetí osoby pouze v případě, že toto právní jednání bude učiněno v souladu s účelem této Smlouvy, tj. v souvislosti s financováním výstavby bytových domů Stavebníkem prostřednictvím bankovního úvěru, kdy by bylo právo stavby zatíženo na základě zástavní smlouvy s peněžním ústavem poskytujícím finanční prostředky Stavebníkovi.

## **5. NÁHRADA V PŘÍPADĚ ZÁNIKU PRÁVA STAVBY**

- 5.1** V případě zániku práva stavby z důvodu, který zavinil Vlastník, aniž by došlo k převodu vlastnického práva k Pozemku (jeho části) na Stavebníka, je Vlastník povinen Stavebníkovi nahradit veškeré náklady na stavby bytových domů určené podle znaleckého posudku v okamžiku, kdy došlo k zániku práva stavby. Stavebník se zavazuje znalci předat veškeré podklady výstavby, včetně daňových dokladů účtujících zhotovení stavby bytových domů. V ostatních případech platí ustanovení § 1255 občanského zákoníku v platném znění.

## **6. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY, PŘEDÁNÍ POZEMKU**

- 6.1** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv v platném znění. Uveřejnění Smlouvy v registru zajistí Vlastník bezodkladně po uzavření Smlouvy a zajistí, aby Stavebník obdržel potvrzení o nabytí účinků Smlouvy.
- 6.2** Právo stavby ve prospěch Stavebníka dle této Smlouvy vzniká dnem právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí zpětně k datu podání návrhu na zahájení správního řízení o vklad práva. Do tohoto okamžiku jsou Smluvní strany vázány touto smlouvou.

- 6.3** Návrh na zahájení správního řízení o povolení vkladu práva stavby ve prospěch Stavebníka do příslušného katastru nemovitostí podá Stavebník, a to nejpozději do pěti kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy. Stavebník není v prodlení v případě, že mu ve sjednané lhůtě Vlastníkem nebylo zajištěno doručení potvrzení o účinnosti Smlouvy.
- 6.4** V případě, že katastrální úřad vyzve Smluvní strany k doplnění návrhu na vklad práva stavby, nebo odmítne-li vklad provést, zavazují se Smluvní strany poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na vklad povolen, a to bez zbytečného odkladu. Neposkytne-li některá ze Smluvních stran druhé Smluvní straně potřebnou a včasnou součinnost, odpovídá za škodu tím vzniklou.
- 6.5** Smluvní strany se dohodly, že Pozemek bude Stavebníku předán do pěti pracovních dnů ode dne doručení výzvy k předání Pozemku.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 7.2** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech identických stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a jeden stejnopis, opatřený úředně ověřenými podpisy, bude zaslán příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 7.3** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnými číslovanými dodatky a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 7.4** Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 7.5** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že ji neuzavřely v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání smluvních stran.
- 7.6** Záměr zřídit právo stavby k Pozemku byl zveřejněn na úřední desce Vlastníka od 22.05.2023 do 06.06.2023 a nebyly vůči němu vzneseny žádné námitky či připomínky.
- 7.7** Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Dvůr Králové nad Labem č. Z/100/2023 – 4. ze dne 22.06.2023.

Ve Dvoře Králové dne 17.07.2023

V Praze dne 14.07.2023

---

**Město Dvůr Králové nad Labem**

Ing. Jan Jarolím,  
starosta města

---

**CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.**

Zdeněk Quarda,  
předseda představenstva