

# Smlouva o zřízení práva stavby

číslo O994240055

uzavřená dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## Smluvní strany:

### Obtížený věcným právem:

#### **Povodí Labe, státní podnik**

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové  
zastoupený: Ing. Mariánem Šebestou, generálním ředitelem  
IČO: 70890005  
DIČ: CZ70890005  
zápis v rejstříku: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

dále jen „vlastník zatížených pozemků“

### Oprávněný z věcného práva:

#### **Ing. Jiří Čáp**

trvale bytem: XXXXXXXXXXXX Hradec Králové  
rodné číslo: 74XXXXXXXXXXXX  
IČO: 70149780  
DIČ: XXXXXXXXXXXX  
zápis v rejstříku: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 13409

je plátcem DPH

dále jen „stavebník“

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o zřízení práva stavby:

## Článek 1

### **Pozemky zatížené právem stavby**

1. Pozemky, které budou zatíženy právem stavby, jsou pozemky označené jako **pozemková parcela č. 469/3**, v druhu vodní plocha, **v katastrálním území Hořenice**, obec Hořenice a nově oddělené pozemky na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemků č. 167, 3421-975/2023 ze dne 23. 9. 2023, který zhotovila GEONETT Hradec Králové spol. s r.o., Bezručova 871, 500 02 Hradec Králové a pod číslem PGP-1072/2023-605 potvrdil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „geometrický plán“), označené jako **pozemková parcela č. 468/14**, v druhu vodní plocha, **v katastrálním území Hořenice**, obec Hořenice oddělena z pozemku evidovaného jako pozemková parcela č. 468/12, v druhu vodní plocha, v katastrálním území Hořenice, obec Hořenice, vedeného na listu vlastnictví č. 354 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „původní pozemek č. 1“), a **parcela č. 4318/2**, v druhu vodní plocha, **v katastrálním území Jaroměř**, obec Jaroměř, oddělena z pozemku evidovaného jako parcela č. 4318, v druhu vodní plocha, v katastrálním území Jaroměř, obec Jaroměř, vedeného na listu vlastnictví č. 3226 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „původní pozemek č. 2“). **Pozemek p.č. 469/3, nově oddělený pozemek p.č. 468/14, oba v katastrálním území Hořenice, obec Hořenice a nově oddělený pozemek č. 4318/2 v katastrálním území Jaroměř, obec Jaroměř, jsou zatížené právem stavby dle této smlouvy, (dále jen „zatížené pozemky“).** Souhlas s dělením pozemků dle výše uvedeného geometrického plánu zajistí vlastník zatížených pozemků a předloží včas katastrálnímu úřadu.

2. Zatížené pozemky i původní pozemky č. 1 a č. 2 jsou ve vlastnictví státu a právo hospodařit s nimi má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, v platném znění, vlastník zatížených pozemků. Zatížené pozemky i původní pozemek č. 1. a č. 2 tvoří koryto vodního toku Labe (IDVT 10100002).

## Článek 2

### Zřízení práva stavby

1. Při investiční výstavbě stavebníka bude v rámci stavební akce „MVE ČÁP A SYNOVÉ, HOŘENICE – Labe, jez v ř. km 1018,722“ vybudována, na zatížených pozemcích *stavba vodního díla – jezu* (dále jen „stavba“). Vybudovaná stavba bude součástí práva stavby, které jako nemovitá věc bude ve vlastnictví stavebníka.
2. Jelikož smluvní strany mají zájem, aby právo stavby, jehož součástí bude vybudovaná stavba, bylo ve vlastnictví rozdílné osoby od osoby vlastníka zatížených pozemků, vlastník zatížených pozemků za dále uvedených podmínek uzavírá se stavebníkem tuto písemnou smlouvu o právu stavby ve smyslu občanského zákoníku.
3. Jestliže nebude stavba dokončena do 5 let ode dne nabytí právních účinků vkladu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o zrušení práva stavby, a to bez nároku na vrácení zaplacené úplaty. Za dokončení stavby se považuje její kompletní vyhotovení a uvedení do provozu či do užívání včetně pravomocného správního rozhodnutí o povolení užívání (např. kolaudace), je-li pro tento druh stavby požadováno právními předpisy. Stavebník je povinen předložit vlastníkově zatížených pozemků potřebné doklady o tom, že stavba byla k uvedenému datu dokončena, a to do dvou měsíců od jejich vydání. Dohoda o zrušení práva stavby bude uzavřena do 30 dnů poté, co jedna smluvní strana písemně vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření s odůvodněním, že nastaly účinky předpokládané v tomto odstavci, tj. že stavba nebyla dokončena ve sjednané lhůtě. Obě smluvní strany se zároveň zavazují poskytnout si součinnost při výmazu práva stavby z katastru nemovitostí, náklady spojené s výmazem ponese stavebník. V případě zrušení práva stavby je stavebník povinen uvést zatížené pozemky do původního stavu.

## Článek 3

### Vymezení obsahu práva stavby

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím vymezení obsahu práva stavby:
  - a) **Vlastník zatížených pozemků**
    - > strpí na zatížených pozemcích vybudovanou stavbu,
    - > strpí užívání zatížených pozemků v rozsahu stejném, jako má poživatel.
  - b) **Stavebník**
    - > je oprávněn vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na zatížených pozemcích stavbu,
    - > je oprávněn užívat zatížené pozemky omezené právem stavby,
    - > je povinen na své náklady stavbu provozovat a udržovat v řádném stavu,
    - > je povinen na své náklady stavbu pojistit proti škodám, které mohou vzniknout v důsledku zřízení či provozování stavby, a to do výše odpovídající možným rizikům ve vztahu k charakteru stavby a jejímu okolí, po celou dobu trvání práva stavby,
    - > je povinen po dobu trvání práva stavby zřízeného na základě této smlouvy dodržovat podmínky obsažené ve stanovisku vlastníka zatížených pozemků ze dne 26. 4. 2023 vydaného pod č. j. PLa/Ze/2023/007866, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy,
    - > je poplatníkem daně z nemovitých věcí.
2. Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, a to na dobu 99 let.

3. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nebude mít stavebník nárok na náhradu za stavbu.
4. Vlastník zatížených pozemků prohlašuje, že zatížené pozemky jsou bez právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému využití práva ze zřizovaného práva stavby.
5. Omezení vyplývající z bodu 1 a) článku 3 této smlouvy budou přecházet na všechny budoucí právnické osoby, které se zatíženými pozemky budou mít právo hospodařit, event. na všechny budoucí vlastníky zatížených pozemků.
6. Právo stavby, jehož součástí je stavba uvedená v bodu 1. článku 2 této smlouvy, lze zcizit či zatížit pouze na základě výslovného předchozího souhlasu vlastníka zatížených pozemků. Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce stavebníka.
7. Vlastník zatížených pozemků si vyhrazuje souhlas k zatížení práva stavby v případě, že bude chtít stavebník zatížit právo stavby. Tato výhrada se zapíše do katastru nemovitostí spolu s návrhem na zápis práva stavby do katastru nemovitostí podle bodu 2. článku 6 této smlouvy.

## Článek 4

### Vymezení rozsahu práva stavby

1. Celková plocha práva stavby odpovídá celkové ploše zatížených pozemků dle článku 1 této smlouvy a činí **182 m<sup>2</sup>**.
3. Pokud dojde při realizaci výstavby k odchýlení skutečného umístění stavby mimo rámec plošného vymezení práva stavby, tj. mimo plošné určení a vymezení zatížených pozemků dle článku 1 této smlouvy, jsou smluvní strany povinny bezodkladně uzavřít novou smlouvu o zrušení původního práva stavby a o zřízení nového úplatného práva stavby dle skutečného umístění stavby za stejných cenových podmínek. Veškeré náklady spojené s takovou smlouvou (zejm. správní poplatky, náklady na vyhotovení nového geometrického plánu apod.) uhradí stavebník.

## Článek 5

### Úplata za zřízení práva stavby

1. Vlastník zatížených pozemků zřizuje právo stavby ve smyslu článků 2, 3 a 4 této smlouvy ve prospěch stavebníka úplatně.
2. Úplata za zřízení práva stavby byla dohodnuta jako jednorázová ve výši **458 934 Kč včetně DPH v zákonné výši** na základě Znaleckého posudku Číslo položky 007325/2024 (u znalce č. 1044-13/2024) ze dne 31. 1. 2024 vyhotoveného znalcem z oboru ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí XXXXXXXXXXXX, ve spolupráci se společností KOPPREA Consulting, s.r.o., zpracovatel XXXXXXXXXXXX, U svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9, (dále jen „znalecký posudek“), přičemž smluvní strany sjednávají, že úplata zahrnuje i náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku ve výši 16 335 včetně DPH v zákonné výši.
3. Úplatu uvedenou v bodě 2. článku 5 této smlouvy uhradí stavebník jednorázově na účet vlastníka zatížených pozemcích do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy na základě zálohového listu. Vlastník zatížených pozemků vystaví a zašle stavebníkovi do 15 kalendářních dnů po připsání částky na jeho účet daňový doklad k přijaté platbě. Vlastník zatížených pozemků vystaví a zašle stavebníkovi konečný daňový doklad do 15 kalendářních dnů po provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.
4. Pro případ prodlení se zaplacením úplaty za zřízení práva stavby sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení

## Článek 6

### Nabytí oprávnění z práva stavby

1. Stavebník nabude práva stavby jeho zápisem do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podá stavebník na svůj náklad, a to ve lhůtě 90 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, přičemž je povinen uhradit úplatu dle článku 5 této smlouvy již před podáním takového návrhu na vklad. Pro případ, že stavebník nepodá návrh na vklad ani ve lhůtě 180 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, kterou stavebník uhradí vlastníkově zatížených pozemků do 15 dnů po jejím písemném uplatnění.
3. Pokud stavebník nepodá návrh na vklad práva stavby ani do 180 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, je vlastník zatížených pozemků oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. V případě, že bude u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, vklad práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí zamítnut, pak se smluvní strany zavazují poskytnout si maximální součinnost, aby k zápisu práva stavby došlo. Pokud i přes součinnost smluvních stran nebude možné zapsat právo stavby ve prospěch stavebníka, pak se tato smlouva o právu stavby ruší a částku 442 599 Kč včetně DPH v zákonem stanovené výši vlastníky zatížených pozemků vrátí do 30 dnů od vyrozumění o zamítnutí vkladu na účet stavebníka, z něhož byla tato úplata hrazena, na základě opravného daňového dokladu. Vlastník zatížených pozemků není povinen vrátit částku odpovídající nákladům vynaloženým na zpracování znaleckého posudku ve výši 16 335 včetně DPH v zákonné výši.

## **Článek 7**

### **Prevence protiprávních jednání**

1. Smluvní strany stvrzují svými podpisy, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících. Vlastník zatížených pozemků prohlašuje, že má vytvořený ucelený program compliance opatření, v jehož rámci se vymezuje proti protiprávnímu či jinému nekalému jednání, jeho vzniku předchází, jakož i má zavedeny mechanismy k jeho odhalování. Program compliance opatření je dostupný na webových stránkách [www.pla.cz](http://www.pla.cz).
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být uznána odpovědnou podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim nebo uplatněna trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů. Smluvní strany si neprodleně oznámí důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti.

## **Článek 8**

### **Další ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvní pokuty sjednané v této smlouvě není vyloučeno právo vlastníka zatížených pozemků na náhradu škody vzniklé porušením povinností stavebníka sjednaných v této smlouvě.
2. Stavebník prohlašuje, že bere na vědomí skutečnost, že je poplatníkem daně z nemovitých věcí a zavazuje se tuto daň uhradit v zákonném termínu na účet příslušného finančního úřadu.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž všechny mají platnost originálu. Vlastníkovi zatížených pozemků náleží jedno vyhotovení smlouvy, stavebník obdrží rovněž jedno její vyhotovení, jeden exemplář smlouvy bude přílohou návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. Stavebník obdrží stejnopisy smlouvy dle tohoto bodu až po vyrovnání veškerých svých závazků dle čl. 5 bodu 3 této smlouvy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří její přílohy.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně metadat a případných dodatků a dokumentů od této smlouvy odvozených bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), v platném znění, a s jejich uveřejněním v plném rozsahu souhlasí. Vlastník zatížených pozemků zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je stavebník srozuměn. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nejsou obchodním tajemstvím.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, právo stavby dle této smlouvy nabývá stavebník dnem právních účinků vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že je prosta omylu, a jako důkaz souhlasu s jejím obsahem byla oběma smluvními stranami podepsána.
8. Pro platnost této smlouvy o zřízení práva stavby je v souladu s platným Statutem Povodí Labe, státní podnik a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, v platném znění, nutný písemný souhlas Ministerstva zemědělství, které je zakladatelem vlastníka zatížených pozemků. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy o zřízení práva stavby dne 15. 4. 2024 pod č. j. MZE-30708/2024-15112. Z tohoto důvodu je vyloučeno přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek nebo odchylka podstatně nemění podmínky nabídky (§ 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). Smlouva nabude platnosti jejím podepsáním oběma smluvními stranami a od tohoto okamžiku jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.

**Přílohy:**

1. Geometrický plán pro rozdělení pozemků č. 167, 6421-975/2023
2. Kopie stanoviska správce povodí a správce vodního toku č.j. PLa/Ze/2023/007866 ze dne 26. 4. 2023

V Hradci Králové dne .....

V Hradci Králové dne .....

.....  
**za vlastníka zatížených pozemků**  
Ing. Marián Šebesta  
generální ředitel

.....  
**stavebník**  
Ing. Jiří Čáp