

# SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená v souladu s ustanovením § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen „**Občanský zákoník**“)

## Smluvní strany:


### Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ: 00240079  
se sídlem: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
zastoupené: Petrem Soukupem, starostou  
číslo účtu: 19-6584182/0800, VS 21066002

(dále jen „**Vlastník**“)

a

### Junák – český skaut, středisko VJAS Brandýs n. L., z. s.

IČ: 65997824  
se sídlem: Vojanova 1745, Brandýs nad Labem, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
zapsaný: ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. L 38289  
zastoupený: 

(dále jen „**Stavebník**“)

(Vlastník a Stavebník společně dále jen „**Smluvní strany**“ či samostatně jako „**Smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
smlouvu o zřízení práva stavby (dále jen „**Smlouva**“)

## I.

### Úvodní ustanovení

- 1.1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 362/3** o výměře 7.421 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí pro katastrální území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. 10001.
- 1.2. Součástí pozemku parc. č. 362/3 je stavba s přiděleným č. p. 2489, neevidovaná v katastru nemovitostí – srub, využívaný Stavebníkem jako areál pro skauty a skautky Junák – český skaut, středisko VJAS Brandýs n. L., z. s. a pro jejich činnost (dále jen „**Stavba**“).

## II.

### Předmět Smlouvy

- 2.1. Vlastník zřizuje ve prospěch Stavebníka právo stavby k následujícímu pozemku:

- 2.1.1. Pozemek **st. parc. č. 3500** o výměře 223 m<sup>2</sup> v katastrálním území Brandýs nad Labem, který vzniká oddělením od pozemku parc. č. 362/3 na základě geometrického plánu č. 3225-465/2013 ze dne 13.08.2013 vyhotoveného I [REDACTED] (dále jen „**Pozemek**“).
- 2.2. Právo stavby je věcným právem Stavebníka mít na povrchu Pozemku již zřízenou Stavbu. Stavebník věcné právo stavby k Pozemku přijímá.
- 2.3. Stavba se stane součástí práva stavby jako věci nemovité a podléhá ustanovením Občanského zákoníku o nemovitých věcech.
- 2.4. Právo stavby se zřizuje jako dočasné, a to do 30.06.2054.
- 2.5. Právo stavby se zřizuje za úplaty. Stavební plat se sjednává v částce 1,- Kč ročně. Tuto částku je Stavebník povinen hradit na bankovní účet Vlastníka uvedený v záhlaví této Smlouvy vždy do 30. dubna příslušného kalendářního roku pod variabilním symbolem 21066002.
- 2.6. Přístup Stavebníka k Pozemku přes pozemek parc. č. 362/3 k. ú. Brandýs nad Labem je zajištěn prostřednictvím nájemní smlouvy k části tohoto pozemku uzavřené mezi oběma smluvními stranami současně s uzavřením této Smlouvy také na dobu do 30.06.2054.

### III.

#### Práva a povinnosti Smluvních stran

- 3.1. Veškerá faktická a právní jednání Stavebníka mající vliv na charakter práva stavby nebo podstatně ovlivňující vlastnosti Pozemku (zejména, nikoli však výlučně, se jedná o zřizování jakýchkoli věcných práv třetích osob k tíži práva stavby) vždy podléhají předchozímu písemnému schválení ze strany Vlastníka.
- 3.2. Zatížení práva stavby jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby (např. věcným břemenem, zástavním právem, předkupním právem, nájemním právem, pachtem), postoupení této Smlouvy či jakékoli její části či některých práv a povinností z ní vyplývajících, a/nebo převod práva stavby na třetí osobu, je možné jen s předchozím písemným souhlasem Vlastníka.
- 3.3. Stavebník je povinen Stavbu, pojistit dostatečným pojistným krytím a po celou dobu trvání práva stavby pojištění udržovat v platnosti. Stavebník je povinen na požádání Vlastníka předložit Vlastníkovi veškeré pojistky a pojistné smlouvy.
- 3.4. Stavebník je oprávněn na Pozemku, kromě případné modernizace a oprav Stavby, provádět další stavební úpravy, instalace technických a jiných zařízení pouze na základě předchozího písemného souhlasu Vlastníka. Pro udělení souhlasu je Stavebník povinen předem odevzdat Vlastníkovi plány a přesnou technickou specifikaci plánovaných stavebních změn. Pokud je pro realizaci stavebních změn nezbytné úřední povolení, musí být plány a přesná specifikace ověřeny autorizovaným architektem nebo stavebním inženýrem a musí splňovat všechny normy a právní předpisy. Náklady s tím spojené hradí Stavebník. Stavebník je povinen opatřit si

veškerá potřebná povolení. Souhlasem Vlastníka se stavebními změnami Stavebníka nepřebírá Vlastník odpovědnost za správnost, úplnost nebo soulad stavebních změn Stavebníka s příslušnými právními normami a předpisy.

- 3.5. Stavebník je povinen udržovat výlučně na své náklady Stavbu v dobrém a provozuschopném stavu, který bude šetrný k životnímu prostředí. Stavebník je povinen zajistit, že Pozemek a Stavba budou užívány a provozovány v souladu se všeobecně závaznými předpisy, českými technickými normami a hygienickými a bezpečnostními předpisy a předpisy požární ochrany. Stavebník přebírá veškeré zákonné povinnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na Pozemku, v jejichž smyslu bude zaručovat bezpečnost a ochranu zdraví při práci na Pozemku a za jejichž plnění bude v celém rozsahu odpovídat. Stavebník odpovídá za odvrácení všech rizik a za bezpečnost a ochranu zdraví a majetku osob, které se budou zdržovat na Pozemku. Jestliže v důsledku jakéhokoli jednání, opomenutí či nedbalosti ze strany Stavebníka nebo kteréhokoli z jeho zaměstnanců, hostů, zástupců či smluvních partnerů vznikne jakákoli škoda osobě či škoda na majetku, nebude za takovou škodu Stavebníkovi nebo kterémukoli z jeho zástupců, pracovníků, hostů, zaměstnanců, nájemců či podnájemců, zákazníků či návštěv či jakýchkoli osob jednajících za Stavebníka a jeho jménem odpovídat Vlastník a Stavebník se zavazuje odškodnit Vlastníka za veškeré nároky vůči němu vznesené v souvislosti s takovou škodou.
- 3.6. Stavebník se zavazuje užívat Pozemek a Stavbu za účelem naplňování principů stanovených zakladatelem skautského hnutí a českého skautingu v souladu se stanovami spolku.
- 3.7. Právo stavby přechází na právního nástupce Stavebníka. Vlastník prohlašuje, že neexistuje žádná právní ani faktická překážka, která by bránila zřízení práva stavby k Pozemku.

#### **IV.**

##### **Vznik a zánik práva stavby**

- 4.1. Právo stavby zřízené touto Smlouvou vznikne zápisem do veřejného seznamu. Návrh na vklad práva stavby dle této Smlouvy do katastru nemovitostí bude na příslušný katastrální úřad podán Vlastníkem, a to nejpozději do 20 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí (správní poplatek) hradí Stavebník.
- 4.2. Právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno dle čl. 2.4. této Smlouvy.
- 4.3. Smluvní strany se zavazují nejpozději 6 měsíců před zánikem práva stavby vstoupit do jednání o úpravě vzájemných práv a povinností. Nedohodnou-li se Smluvní strany na prodloužení práva stavby nebo jiné formě vypořádání majetkových vztahů, přechází Stavba po uplynutí sjednané doby práva stavby na Vlastníka v celém rozsahu, jakožto součást Pozemku, a to za náhradu ve výši 40% hodnoty Stavby, která bude určena na základě znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny Stavby v době, kdy má dojít k převodu Stavby. Osobu znalce určí Vlastník. Stavebník je povinen ke dni zániku práva stavby stavbu vyklidit a předat Vlastníkovi.
- 4.4. Smluvní strany sjednávají, že Tuto Smlouvu lze ukončit před uplynutím doby trvání:

- 4.4.1. Na základě písemné dohody Smluvních stran o zrušení práva stavby a následným výmazem práva stavby z katastru nemovitostí;
  - 4.4.2. Zřeknutím se práva stavby Stavebníkem;
  - 4.4.3. Odstoupením od Smlouvy Vlastníkem v případě podstatného porušení Smlouvy Stavebníkem (zejména zatížení, zcizení či zřízení věcných práv Stavebníkem bez souhlasu Vlastníka nebo prodlení s placením jakýchkoliv částek dle této Smlouvy po dobu delší než 3 měsíce, kdy zároveň toto prodlení byl Stavebník Vlastníkem písemně upozorněn);
  - 4.4.4. Vlastník i Stavebník jsou oprávněni tuto smlouvu jednostranně vypovědět v případě, kdy bude ukončen nájemní vztah Vlastníka, jako pronajímatele, a Stavebníka, jako nájemce, k částem pozemků p. č. 362/3 a p. č. 362/5 oba v k. ú. Brandýs nad Labem.
- 4.5. V případě, kdy by došlo k předčasnému ukončení smlouvy dojde k vypořádání vzájemných majetkových práv a povinností v souladu s ustanovením 4.3. této Smlouvy.

## **V.**

### **Závěrečná ustanovení**

- 5.1. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí občanským zákoníkem.
- 5.2. V případě, že je nebo se stane některé ustanovení Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost proto, aby takové ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává hospodářský a ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 5.3. Smluvní strany plně odkazují na text této Smlouvy a nebude odkazovat na obchodní zvyklosti. Smluvní strany vylučují použití § 1740 odst. 3 a § 1751 odst. 2 Občanského zákoníku, podle kterých je Smlouva uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů Smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se považují za rovnocenné partnery a ani jedna ze stran se necítí být slabší smluvní stranou. Změna okolností není důvodem pro obnovení jednání o obsahu Smlouvy nebo ukončení smlouvy. Smluvní strany na sebe berou riziko změny okolností. Dále se Smluvní strany vzdávají práva domáhat se zrušení této Smlouvy soudem podle § 2000 Občanského zákoníku, jehož použití na tento smluvní vztah vylučují.
- 5.4. Smluvní strany prohlašují, že ujednání této Smlouvy jsou v souladu se zásadami poctivého obchodního styku a nejsou zvláště nevýhodná pro kteroukoliv ze Smluvních stran s ohledem na důvod, účel a okolnosti uzavření této Smlouvy. Dále Smluvní strany prohlašují, že při jednání o uzavření této Smlouvy jim byly sděleny všechny pro ně relevantní skutkové i právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto Smlouvu a že neočekávají ani nepožadují od druhé Smluvní strany další informace v této věci.

- 5.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, zveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany jsou podle zákona o registru smluv povinny zaslat tuto smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 5.6. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv podle zákona o registru smluv. Smlouvu k uveřejnění v registru smluv se zavazuje předložit Vlastník.
- 5.7. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat jen formou písemných dodatků s podpisy oprávněných osob obou Smluvních stran.
- 5.8. Zřídit právo stavby a uzavřít tuto smlouvu ve znění, v jakém je smluvním stranám předložena k podpisu, rozhodlo dne 19.06.2024 na 11. veřejném zasedání Zastupitelstvo města Brandýsa nad Labem–Staré Boleslavi, usnesením č. ZM2024/11/25.
- 5.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Vlastník obdrží dvě vyhotovení, Stavebník jedno vyhotovení, a jedno vyhotovení je určeno pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, pro účely řízení o zápisu práva stavby dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 5.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
- Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 10001)
  - Geometrický plán č. 3225-465/2013 ze dne 13.08.2013 vyhotoveného Ing. Vladimírem Čermákem

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi  
dne

Stavebník



**Junák – český skaut, středisko VJAS  
Brandýs n. L., z. s.**



V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi  
dne

Vlastník



**Město Brandýs nad Labem-Stará  
Boleslav**

Petr Soukup, starosta města

