Smlouva o zřízení dvou práv stavby

číslo O994240186

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

Smluvní strany:

# Obtížený věcnými právy:

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 věcných práv:**

**Město Náchod**

se sídlem: Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod

zastoupené: Janem Birke, starostou

IČO: 00272868

DIČ: CZ00272868

je plátcem DPH

dále jen „**stavebník**“

Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o zřízení dvou práv stavby:

Článek 1

Pozemky zatížené právy stavby

1. Pozemky, které budou zatíženy právy stavby (dále jen **„zatížené pozemky“**), jsou pozemek označený jako **pozemková parcela** **č. 691/2**, v druhu ostatní plocha **v katastrálním území Běloves**, obec Náchod, vedený na listu vlastnictví č. 5108 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod a **nově oddělené pozemky označené jako pozemkové parcely č. 681/4 a č. 681/5**,v druhu ostatní plocha, **v katastrálním území Běloves**, obec Náchod, které byly odděleny z pozemku evidovaného jako pozemková parcela č. 681/1, v druhu vodní plocha, v katastrálním území Běloves, obec Náchod, vedeného na listu vlastnictví č. 5108 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen “původní pozemek“) Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, vyznačení věcného břemene č. 918-236/2023 ze dne 29. 11. 2023, který zhotovil Ing. Imrich Rondzík – GEODEZIE, Švermova 609, 538 21 Slatiňany a pod číslem PGP -1419/2023-605 potvrdil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „geometrický plán“). Souhlas s dělením původního pozemku dle geometrického plánu vydal Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování dne 12. 6. 2024 pod č. j. MUNAC 78869/2024.

2. Zatížené pozemky i původní pozemek 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.

Článek 2

Zřízení práv stavby

1. Při investiční výstavbě stavebníka budou v rámci stavební akce „PARK VELKÉ LÁZNĚ“ zřízeny (vybudovány) na zatížených pozemcích stavby, označené v projektové dokumentaci jako SO.09 Schodiště (na p.p.č. 691/2 a p.p.č. 681/5 v k.ú. Běloves) a SO.05 Rekreační plocha – plato (na p.p.č. 681/4 v k.ú. Běloves), (dále jen **„stavby“**). Vybudované stavby budou součástí příslušného práva stavby, které jako nemovitá věc bude ve vlastnictví stavebníka.
2. Jelikož smluvní strany mají zájem, aby právo stavby, jehož součástí budou vybudované stavby, bylo ve vlastnictví rozdílné osoby od osoby vlastníka zatížených pozemků, vlastník zatížených pozemků za dále uvedených podmínek uzavírá se stavebníkem tuto písemnou smlouvu o zřízení dvou práv stavby ve smyslu občanského zákoníku. **K zatíženým pozemkům parc. č. 691/2 a parc. č. 681/5 v k.ú. Běloves se zřizuje právo stavby, jehož součástí bude stavba SO.09 Schodiště. K pozemku parc. č. 681/4 v k.ú. Běloves se zřizuje právo stavby, jehož součástí bude stavba SO.05 Rekreační plocha – plato.** Ujednání v této smlouvě platí pro každé z obou zřízených práv stavby, není-li v textu uvedeno, že se vztahuje pouze k jednomu z nich.
3. Jestliže nebude některá stavba dokončena do dvou let ode dne nabytí právních účinků vkladu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o zrušení příslušného 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 staveb požadováno právními předpisy. Stavebník je povinen předložit vlastníkovi zatížených pozemků potřebné doklady o tom, že stavby byly k uvedenému datu dokončeny, 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 práv stavby

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím vymezení obsahu práv stavby:

a) Vlastník zatížených pozemků

* strpí na zatížených pozemcích vybudované stavby,
* 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 stavby,

> je oprávněn užívat zatížené pozemky omezené právem stavby,

* je povinen na své náklady stavby provozovat a udržovat v řádném stavu,
* je povinen na své náklady stavby pojistit proti škodám, které mohou vzniknout v důsledku zřízení či provozování staveb, a to do výše odpovídající možným rizikům ve vztahu k charakteru staveb a jejich 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 20. 6. 2023 vydaného pod č. j. PLa/2023/025302, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy,
* je poplatníkem daně z nemovitých věcí.

1. Práva stavby se zřizují na dobu určitou, a to na dobu **99 let**.
2. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nebude mít stavebník nárok na náhradu za stavbu.
3. Vlastník zatížených pozemků prohlašuje, že zatížené pozemky jsou bez právních vad, vyjma omezení uvedených ve veřejném seznamu a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému využití práva ze zřizovaného práva stavby.
4. Omezení vyplývající z bodu l 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.
5. Právo stavby, jehož součástí jsou stavby uvedené 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.
6. 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 práv stavby**

1. Přesné plošné určení a vymezení zatížených pozemků dotčených právem stavby dle této smlouvy je vyznačeno v geometrickém plánu.

2. Plocha práva stavby odpovídá ploše zatížených pozemků dle geometrického plánu, která v případě práva stavby k pozemkům parc. č. 691/2 a parc. č. 681/5 v k.ú. Běloves činí 11 m2 a v případě práva stavby k pozemku parc. č. 681/4 v k.ú. Běloves činí 125 m2.

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 geometrického plánu, 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 práv stavby**

1. Vlastník zatížených pozemků zřizuje práva stavby ve smyslu článků 2, 3 a 4 této smlouvy ve prospěch stavebníka úplatně.
2. Úplata za zřízení práv stavby byla dohodnuta jako jednorázová na základě Znaleckého posudku č. 069225/2024 ze dne 2. 9. 2024 vyhotoveného znalcem Martinem Bucharem, znalcem z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, IČO 12979821, se sídlem Buzulucká 526, 500 03 Hradec Králové 3 (dále jen „znalecký posudek“), přičemž v případě práva stavby k pozemkům parc. č. 691/2 a parc. č. 681/5 v k.ú. Běloves činí úplata částku 918 Kč + DPH v zákonné výši a v případě práva stavby k pozemku parc. č. 681/4 v k.ú. Běloves činí úplata částku 10 435 Kč + DPH v zákonné výši.. Smluvní strany sjednávají, že stavebník uhradí vlastníkovi zatížených pozemků i náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku ve výši 3 500 Kč.

3. Úplatu uvedenou v bodě 2. článku 5 této smlouvy, včetně nákladů na znalecký posudek, uhradí stavebník jednorázově na účet vlastníka zatížených pozemků 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 práv stavby**

1. Stavebník nabude práva stavby jejich zápisem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv 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 obou práv stavby ani ve lhůtě 180 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč,kterou stavebník uhradí vlastníkovi zatížených pozemků do 15 dnů po jejím písemném uplatnění.
3. Pokud stavebník nepodá návrh na vklad obou práv 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 v části vztahující se k příslušnému právu stavby ruší a vlastník zatížených pozemků vrátí příslušnou úplatu včetně DPH v zákonné výši do 30 dnů od vyrozumění o zamítnutí vkladu na účet stavebníka, z něhož byla tato úplata hrazena. Smluvní strany sjednávají, že vlastník zatížených pozemků není povinen stavebníkovi vrátit částku odpovídající nákladům vynaloženým na vypracování znaleckého posudku uvedenou v bodu 2. článku 5 této smlouvy.

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 zatíženého pozemku 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 webové stránce [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 jejích 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 třech 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 práv 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 součást této smlouvy tvoří její přílohy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran, práva stavby dle této smlouvy nabývá stavebník dnem právních účinků vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, že je prosta omylu, a jako důkaz souhlasu s jejím obsahem byla oběma smluvními stranami podepsána.
7. Pro platnost této smlouvy o zřízení dvou práv 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 zatíženého pozemku. Zakladatel udělil písemný souhlas s návrhem této smlouvy o zřízení dvou práv stavby dne 13.11.2024 pod č.j. MZE-79748/2024-1511. 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.
8. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Náchod na svém 5. zasedání dne 21.10.2024 pod bodem II. písmeno a/, č. 25691/2024.

Přílohy :

1. Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyznačení věcného břemene č. 918-236/2023

2. Kopie stanoviska správce povodí a správce vodního toku č.j. PLa/2023/025302 ze dne 20.6.2023

V Hradci Králové dne 21.11.2024 V Náchodě dne 14.11.2024

.............................................……….... ……....................................……...........

**za vlastníka zatížených pozemků za stavebníka**

Ing. Marián Šebesta, generální ředitel Jan Birke, starosta