

Smlouva o právu stavby a o smlouvě budoucí kupní č. 025 001

uzavřená dle ust. § 1240 a násl., § 1785 a násl. a § 1303 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 Ing. arch. Michalem Rosou
adresa pro doručování písemností: Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16
jako vlastník zatížených pozemků a zavázaný ze smlouvy o smlouvě budoucí
(dále jen "město" nebo „oprávněný“)

a

2. pan Jakub Ábel, RČ 89 [REDACTED]

trvale bytem [REDACTED] 541 01 Trutnov
adresa pro doručování písemností: [REDACTED] 541 01 Trutnov
jako stavebník na zatížených pozemcích a oprávněný ze smlouvy o smlouvě budoucí
(dále jen "stavebník" nebo „povinný“)

společně také jako „smluvní strany“

I. Úvodní ustanovení

- Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. 386 – trvalý travní porost o výměře 1545 m², parc. č. 389 - trvalý travní porost o výměře 435 m², parc. č. 390/3 – trvalý travní porost o výměře 210 m², parc. č. 392 – ostatní plocha o výměře 130 m² a parc. č. 2620/1 – ostatní plocha o výměře 337 m², vše v katastrálním území Starý Rokytník a obci Trutnov, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na LV 10001.
- Záměr zřídit na uvedených pozemcích právo stavby a o jejich budoucím prodeji ve prospěch stavebníka byl zveřejněn od 02.08.2024 do 19.08.2024. Zřízení práva stavby bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Trutnova č. 2024-123/4 ze dne 23.09.2024, budoucí prodej byl schválen usnesením Zastupitelstva města Trutnova č. 2024-153/5 ze dne 11.12.2024

II. Předmět smlouvy

- Město touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka na pozemcích:
 - parc. č. 386 - trvalý travní porost o výměře 1545 m²,
 - parc. č. 389 - trvalý travní porost o výměře 435 m²,
 - parc. č. 390/3 - trvalý travní porost o výměře 210 m²,
 - parc. č. 392 - ostatní plocha o výměře 130 m²,
 - parc. č. 2620/1 - ostatní plocha o výměře 337 m²,vše v katastrálním území Starý Rokytník a obci Trutnov, právo stavby rodinného domu venkovského typu v souladu s územním plánem a s podmínkami pro výstavbu a rozvoj města Trutnova (dále jen "stavba"), a zároveň se zavazuje pozemky stavebníkovi za níže uvedených podmínek následně odprodat.
- Stavebník se zavazuje užívat pozemky výhradně za účelem vymezeným v této smlouvě, uhradit městu za právo stavby stavební plat dle čl. III. této smlouvy a po dokončení hrubé stavby koupit pozemky od města do svého vlastnictví.

3. Náklady spojené se zřízením práva stavby a s prodejem pozemků (daně, poplatky KÚ) hradí stavebník.

III. Stavební plat

1. Stavebník se zavazuje zaplatit městu za právo stavby stavební plat (dále také jako „úplata“) za část pozemku o výměře 200,00 m² ve výši 10,00 Kč/m²/rok + DPH ve výši 21 % (2.420,00 Kč/rok vč. DPH) a za zbývající část pozemků o výměře 2457 m² ve výši 2,00 Kč/m²/rok + DPH ve výši 21 % (5.945,94 Kč/rok, vč. DPH), **tj. celkem ve výši 8.365,94 Kč/rok, vč. DPH** (slovy: osmtisícčtyřicetšedesát pět korun českých a devadesát čtyři haléřů). Na tuto částku bude městem Trutnov vystaven každý rok do 31.01. daňový doklad se splatností 30 dnů. Úplata bude hrazena na bankovní účet města vedený u KB Trutnov, č.ú. 86-218010287/0100, VS - číslo faktury, KS 308.
2. Stavební plat na rok 2025 za období od právních účinků provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí do 31.12.2025 uhradí stavebník do 30 dnů od vystavení daňového dokladu.
3. Stavební plat je reálné břemeno, které zatěžuje právo stavby.
4. Zatížení práva stavby není povoleno.

IV. Doba trvání práva stavby

1. Právo stavby náleží stavebníkovi na dobu určitou 5 let od právních účinků provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.
2. V případě nedodržení termínu výstavby hrubé stavby rodinného domu (dokončené první nadzemní podlaží vč. věnce u zděné stavby, dokončená hrubá stavba u dřevostavby) v době dle čl. VII., odst. 1., písm. d), se smlouva o právu stavby automaticky prodlužuje o jeden rok s tím, že stavebník bude povinen uhradit smluvní pokutu 1.000 Kč za každý započatý měsíc do doby dokončení hrubé stavby.
3. V případě nedokončení hrubé stavby ani do 6 let právo stavby zaniká s tím, že oprávněný nemá právo na náhradu za rozestavěnou stavbu.

V. Uzavření kupní smlouvy

1. Kupní smlouvu na prodej pozemku se smluvní strany zavazují uzavřít do 60 dnů po doložení dokončení hrubé stavby rodinného domu (dokončené první nadzemní podlaží vč. věnce u zděné stavby, dokončená hrubá stavba u dřevostavby - fotodokumentace a čestné prohlášení) dle čl. VII. odst. 1. písm. d) 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. Úhrada kupní ceny bude provedena 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 pozemek parc. č. 386 za kupní cenu ve výši 400,00 Kč/m² + DPH, pozemky parc. č. 389, parc. č. 390/3, parc. č. 392 a parc. č. 2620/1 za kupní cenu v místě a čase obvyklou ve výši 400,00 Kč/m² (nebude se připočítávat DPH).
- 3.

VI. Zřízení reálného břemene

1. Smluvní strany berou na vědomí, že stavební plat je reálné břemeno ve smyslu § 1303 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., které zatěžuje právo stavby uvedené v čl. II. Dočasný vlastník práva stavby je jako povinný zavázán vůči oprávněnému hradit stavební plat dle čl. III. této smlouvy.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Stavebník je povinen dodržet tyto podmínky smlouvy:
 - a) pozemek bude užíván výhradně k výstavbě rodinného domu venkovského typu v souladu s podmínkami pro výstavbu a rozvoj města Trutnova a stavebního úřadu, a jako zařízení staveniště, včetně umístění dočasných staveb,
 - b) na nemovité věci a v jejím okolí bude stavebníkem udržován pořádek a čistota, nemovitá věc budou ošetřována a udržována v řádném stavu, včetně stávající vzrostlé zeleně a trvalých porostů; při nedodržení této podmínky bude stavebník městem vyúčtován náklad na úklid,
 - c) výstavbu dle bodu a) je možno provádět pouze v souladu s příslušnými předpisy upravujícími zejména stavební řízení,
 - d) hrubá stavba rodinného domu (dokončené první nadzemní podlaží vč. věnce u zděné stavby a dokončená hrubá stavba u dřevostavby) bude dokončena nejpozději **do 5 let od podpisu smlouvy** (dle čl. IV.),
 - e) stavebník není oprávněn bez souhlasu města právo stavby zatížit, souhlas může město odepřít i v případě, že toto právní jednání není k jeho újmě,
 - f) veškeré náklady spojené s užíváním pozemku, vč. nákladů na likvidaci odpadů, uhradí stavebník,
 - 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 v míře nepřiměřené místním poměrům nadměrně obtěžovat nebo jinak podstatně omezovat vlastníky sousedících nemovitostí v jejich obvyklém užívání, zejména hlukem, odkládáním odpadů, sněhem apod.; město nezodpovídá za takovéto případně vzniklé spory,
 - i) **náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 4.400,00 Kč** uhradil stavebník před podpisem této smlouvy na účet města Trutnova vedený u KB Trutnov, č. 19-124601/0100, VS 1113250003, KS 0379, před podpisem této smlouvy.
2. Město je povinno strpět činnosti spojené s výkonem práva stavby stavebníkem.

VIII. Zánik práva stavby

1. Právo stavby zaniká:
 - a) uplynutím doby trvání práva stavby dle čl. IV,
 - b) s účinností převodu vlastnictví k pozemkům z města na stavebníka,
 - c) dohodou smluvních stran,
 - d) zřeknutím se práva stavby.
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.
4. V případě nedokončení hrubé stavby rodinného domu (dokončené první nadzemní podlaží vč. věnce u zděné stavby a dokončená hrubá stavba u dřevostavby) ani do 6 let od podpisu smlouvy zaniká právo stavby s tím, že oprávněný nemá právo na náhradu za rozestavěnou stavbu a stavba se stává součástí pozemku.

IX. Stav nemovitých věcí

1. Stavebník prohlašuje, že si nemovité věci dobře prohlédl na místě samém a že je mu znám jejich stav.
2. Město prohlašuje, že na zatížených nemovitých věcech neváznou žádné faktické ani právní vady či věcná břemena, které by nebyly zjistitelné z katastru nemovitostí, s výjimkou případných zákonných břemen, a že neuzavřelo ke dni podpisu této smlouvy žádnou smlouvu, na jejímž základě by předmětné nemovité věci převedlo do vlastnictví jiného, zřídilo k nim věcné břemeno,

zástavní právo, předkupní právo nebo jiné právní povinnosti, zejména nájem, či tyto jinak zatížilo v rozporu s dohodou se stavebníkem a zavazuje se, že ani takovou smlouvu do doby vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka po podpisu této smlouvy neuzavře.

X. Návrh na vklad

1. Právo stavby a reálné břemeno 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 a reálného břemene, které zatěžuje právo stavby (dále jen "návrh na vklad") podá nebo zašle příslušnému katastrálnímu úřadu město a oprávněný, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. 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 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 může být měněna a doplňována jen po dohodě obou smluvních stran písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.
3. Podléhá-li smlouva povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon o registru smluv), dohodly se smluvní strany, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní město Trutnov, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech provedeních, všechna s platností originálu, přičemž jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží stavebník a jedno 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 stavebníka a povinného

za město a oprávněného

.....
pan Jakub Ábel

.....
Ing. arch. Michal Rosa, starosta