



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená dle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“)

město Otrokovice

se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice
zastoupený: Bc. Hanou Večerkovou, DiS., starostkou města
IČ: 002 84 301
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 19-0000122921/0100
(dále jen „město“)

a

manželé

Tomáš Prokopec, nar. [redacted] 1984
Cam Prokopcová, nar. [redacted] 1990
oba trvale bytem [redacted] 760 05 Zlín
(dále jen „Stavebník“)

dále také společně jako „strany“ nebo „smluvní strany“.

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Město je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2188/42 o výměře 760 m², v katastrálním území Otrokovice, obec Otrokovice, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001, vedeném pro obec Otrokovice u Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „Pozemek“), včetně vybudovaných přípojek vody, dešťové kanalizace a splaškové kanalizace, umístěných cca 1 m za hranici Pozemku.
2. Stavebník má zájem vybudovat na Pozemku stavbu rodinného domu.
3. Nabídka Stavebníka byla městem vyhodnocena coby nejvhodnější v rámci veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku pro zřízení práva stavby a následný prodej pozemku pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Laziště v Otrokovicích dle § 1772 a násl. občanského zákoníku (dále jen „Aukce“).
4. Město souhlasí se zřízením práva stavby ve prospěch Stavebníka a Stavebník si přeje právo stavby nabýt, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.
5. Město prohlašuje, že je oprávněno zřídit právo stavby k Pozemku a že tento Pozemek není zatížen žádnými dluhy, zástavním právem ani právy třetích osob či jinými omezeními. Stavebník prohlašuje, že faktický i právní stav Pozemku je mu znám.
6. Podmínkou k uskutečnění výstavby rodinného domu Stavebníka na Pozemku je odpovídající veřejná **dopravní infrastruktura** (místní komunikace (vozovky) a dále chodníky výhradně podél páteřní trasy A) a **technická infrastruktura**, kterou se město zavazuje vybudovat, popř. zajistit její vybudování vlastníky či provozovateli sítí na pozemcích ve vlastnictví města, a to v souladu s vydanými rozhodnutími příslušných správních orgánů, to vše v předpokládaném termínu nejpozději do 09/2025, a to:



- a. **dopravní infrastruktura:** výstavba nových místních komunikací (větev A, B, C), parkovacích pásů (mající povahu veřejného parkovacího místa) a příjezdových ploch k jednotlivým rodinným domům (o šířce 3 m) k hraně Pozemku. Město výslovně upozorňuje Stavebníka, že současně zajistí i vydání povolení i pro páteřní chodníky podél trasy místních komunikací, větví B a C, s tím ale, že tyto budou fyzicky vybudovány městem až po dokončení staveb rodinných domů v dané lokalitě, nejpozději do 10 let od účinnosti této smlouvy.
- b. **technická infrastruktura:** vodovodní řad, kanalizační řad, kabelové rozvody nízkého napětí (NN), HDPE chránička pro optický kabel, veřejné osvětlení, včetně přípojek vody, dešťové kanalizace a splaškové kanalizace umístěných cca 1 m za hranici Pozemku,
- c. **sadové úpravy**, tj. výsadbu zeleně, trávníků, keřů a stromů.

Čl. II. Zřízení práva stavby

1. Město tímto zřizuje za úplaty k tíži Pozemku a ve prospěch Stavebníka právo vybudovat a mít na Pozemku stavbu rodinného domu, jakožto věcné právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. OZ (dále jen „Právo stavby“). Právo stavby zatěžuje celý Pozemek.
2. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné, a to na dobu 5 let od vzniku Práva stavby. Uvedená doba se počítá ode dne zápisu práva stavby do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, tzn. od právních účinků vkladu.
3. Stavebník se zavazuje, že stavba rodinného domu, jakož i další činnosti na Pozemku, budou plně respektovat regulativy stanovené v zástavbové studii „Laziště Otrokovice“ vypracované Ing. arch. Radkem Pavlackým z března 2022, případně jiné závazné pokyny města.

Těmito regulativy je myšlen zejména závazek Stavebníka, že:

- a) Zástavba bude realizována formou max. dvoupodlažních rodinných domů s rovnou střechou o sklonu max. 2° a max. výšky 7,0 m od přilehlé vozovky. Do výšky nebude započítáno technické zařízení např. na výrobu tepelné nebo el. energie na střeše RD.
- b) Zástavba bude respektovat navržené regulační čáry, a to ve vzdálenosti 6,0 m na jižní straně vozovky a 7,6 m na severní straně vozovky. Navržené RD nesmí regulační čáru překročit směrem k vozovce a zároveň alespoň 25 % fasády RD musí být realizována na stavební čáře. U zástavby na severní straně vozovky nebude stavebník bránit následné výstavbě chodníků podél vozovky.
- c) V lokalitě je prioritně možná výstavba samostatně stojících domků ve vzdálenosti min. 3,5 m od hranice se sousedním pozemkem pro výstavbu RD. Po dohodě se stavebníkem na sousedícím pozemku je možné rodinné domky k sobě přiblížit při dodržení legislativních požadavků platných v době přípravy stavby. Po dohodě sousedů lze postavit RD až na hranici pozemku ve formě dvojdomku. Pokud nedojde k dohodě sousedů, bude vždy uplatněn požadavek na vzdálenost RD min. 3,5 m od hranice pozemku.
- d) Šířka sjezdu z místní komunikace a navazující pojížděná plocha na městském pozemku bude max. 6,0 m.
- e) Podíl zeleně na pozemku musí být min. 30%
- f) Oplocení pozemku směrem k vozovce bude výšky max. 1,5 m. Oplocení bude průhledné, jedinou variantou neprůhledného oplocení se připouští celodřevěná výplň.



- g) Stavebník je výslovně upozorněn, že území pro výstavbu je zatíženo bludnými proudy, což vyvolá technické opatření při zakládání staveb.

Čl. III.

Úplata a úhrada dalších nákladů

1. Stavebník jako vítěz aukce předložil v rámci Aukce nabídku ve výši 2.900.000 Kč, která zahrnuje jak hodnotu Práva stavby, tak i hodnotu do budoucna převáděného Pozemku.
2. Hodnotu Práva stavby smluvní strany sjednávají ve výši 70 % ceny vyhodnocené městem jako nejvhodnější nabídka v rámci Aukce, tj. celkem 2.030.000 Kč (dále jen „Úplata“).
3. Platební podmínky smluvní strany sjednávají, v souladu s podmínkami Aukce, následovně: Stavebník se zavazuje sjednanou Úplatou odpovídající hodnotě Práva stavby uhradit ve prospěch účtu města č. ú. 19-0000122921/0100 vedený u Komerční banky a.s. pod variabilním symbolem 8406294138, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Zaplacením Úplaty se rozumí připsání příslušné částky na účet města.
4. Stavebník složil v rámci Aukce aukční jistotu ve výši **50.000,-** Kč. Tato částka bude v souladu s pravidly Aukce započtena do výše Úplaty.
5. Pokud nebude Úplata uhrazena ve výše uvedené lhůtě, má město právo od smlouvy odstoupit, přičemž složená jistota propadá ve prospěch města jako smluvní pokuta z důvodu porušení povinnosti na straně Stavebníka jako účastníka aukce.
6. Náklady spojené s vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí město.

Čl. IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Stavebník je oprávněn v rámci práva stavby na Pozemku provést pouze stavbu rodinného domu odpovídající podmínkám uvedeným v čl. II této smlouvy, který bude napojen na přípojky vody, dešťové kanalizace a splaškové kanalizace, umístěné cca 1 m za hranici Pozemku, které město za podmínek dle této smlouvy na Stavebníka převádí. Cena těchto přípojek je již zahrnuta dle výslovné dohody stran v Úplatě dle čl. III. této smlouvy.
2. Stavebník je povinen provést stavbu rodinného domu za podmínek daných touto smlouvou, a v souladu s územně plánovací dokumentací města, doporučeními a závaznými normami ČSN, právními předpisy, předpisy Evropské unie, rozhodnutími orgánů veřejné moci a spravedlivými a rozumně odůvodněnými požadavky města, a to výlučně na své náklady.
3. Stavebník se zavazuje dokončit stavbu na svůj náklad a odpovědnost do 5 let ode dne vzniku práva stavby.
5. Dokončením stavby se pro účely této smlouvy rozumí kumulativní splnění následujících podmínek:
 - a. stavebník získá doklad, který umožní užívání stavby v souladu s právními předpisy (za splnění této podmínky nelze považovat souhlas s případným předčasným užíváním stavby nebo její části),
 - b. rodinný dům bude zapsán v katastru nemovitostí,
 - c. rodinnému domu bude přiděleno číslo popisné (případně více čísel popisných).



6. Do 5 let ode dne vzniku práva stavby je Stavebník povinen městu:
 - a. předložit doklad prokazující oprávnění zahájit užívání stavby,
 - b. předložit výpis z katastru nemovitostí prokazující skutečnost zápisu rodinného domu do katastru nemovitostí a přidělení čísla popisného rodinného domu, a
 - c. předložit dokumentaci skutečného provedení stavby.
7. Zcizit Právo stavby nebo je vložit jako vklad do obchodní korporace je Stavebník oprávněn pouze s předchozím souhlasem města uděleným v písemné formě. Souhlas se město zavazuje udělit či odmítnout bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti Stavebníka o jeho udělení, po projednání v orgánech města.
8. Stavebník zřizuje ve prospěch města právo zákazu zcizení Práva stavby zřízeného touto smlouvou ve smyslu § 1761 občanského zákoníku, a to jako právo věcné. Stavebník po dobu trvání zákazu zcizení Práva stavby nesmí bez předchozího písemného souhlasu města žádným způsobem převést Právo stavby na třetí osobu, ať již úplatně či bezúplatně. Právo zákazu zcizení je zřizováno na dobu trvání Práva stavby.
9. Stavebník je povinen ode dne převzetí od města udržovat Pozemek v dobrém stavu, zejména v bezpečném stavu neohrožujícím okolí, a provádět údržbu Pozemku včetně sečení trávy a jejich úklidu. Stavebník je povinen dodržovat veškeré hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy a užívat Pozemek jako řádný hospodář. Stavebník je při užívání Pozemku rovněž povinen dbát práv ostatních osob a nezatěžovat je v míře nepřiměřené místním poměrům imisemi. Veškeré náklady spojené s užíváním a údržbou inženýrských sítí po celou dobu trvání práva stavby nese Stavebník.
10. O předání a převzetí Pozemku bude sepsán písemný předávací protokol. V protokolu budou rovněž výslovně uvedeny Stavebníkovi městem převáděné a předávané přípojky vody, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace pro výstavbu rodinného domu, umístěné v délce cca 1 m za hranici Pozemku.
11. Stavebník se zavazuje, že Pozemek nebude užívat k jinému účelu než k výkonu Práva stavby. Stavebník se zavazuje při výkonu Práva stavby předcházet vzniku škod, minimalizovat rozsah zatížení pozemků a na své náklady odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem svých práv.
12. Stavebník je povinen zajistit si na své náklady vytyčení Pozemku v terénu odbornou geodetickou firmou, a k tomuto vytyčení přizvat zástupce města. Rovněž je povinen si zajistit vynětí částí Pozemku potřebných ke stavbě rodinného domu ze zemědělského půdního fondu a uhradit poplatek za toto vynětí.

Čl. V.

Vklad do katastru nemovitostí

1. Strany se dohodly, že návrh na vklad Práva stavby a zákazu zcizení Práva stavby do katastru nemovitostí podá město do 30 dnů po uhrazení Úplaty Stavebníkem, a že náklady spojené s vkladem Práva stavby a zákazu zcizení Práva stavby do katastru nemovitostí a správní poplatky za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí město.
2. Stranám je známo, že věcné Právo stavby zřízené touto smlouvou vzniká zápisem do katastru nemovitostí.
3. Podle této smlouvy lze zapsat Právo stavby a zákaz zcizení Práva stavby do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec Otrokovice, katastrální území Otrokovice tak, že v příslušné části LV bude uvedeno věcné Právo stavby ve prospěch Stavebníka.



4. Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Čl. VI. Ostatní ujednání

1. V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy mají smluvní strany nárok na náhradu škody. V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy mají smluvní strany povinnost učinit na své náklady vše pro odstranění závadného stavu, který z takového porušení vyplynul.
2. Pokud město zjistí, že Stavebník postupuje při realizaci stavby tak, že stavba neodpovídá podmínkám uvedeným v čl. II, vyzve Stavebníka, aby ve lhůtě, kterou mu město stanoví, zjednal nápravu. Stavebník je povinen ve lhůtě stanovené městem nápravu zjednat. Pokud v uvedené lhůtě stavebník nápravu nezjedná, je město oprávněno od této smlouvy odstoupit.
3. Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. IV této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené městem.
4. Odstoupení musí být písemné a musí být doručeno druhé straně. Účinky odstoupení nastávají okamžikem jeho doručení. V případě odstoupení od této smlouvy si poskytnou smluvní strany nezbytnou součinnost pro výmaz Práva stavby z katastru nemovitostí.
5. Právo stavby zaniká na základě prohlášení Stavebníka jako kupujícího z kupní smlouvy na Pozemek a dále v případech kdy tak stanoví OZ.
6. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti, že v souladu s ustanovením § 1254 OZ má Stavebník předkupní právo k Pozemku a město předkupní právo k Právu stavby.
7. Nedojde-li v době, na kterou bylo Právo stavby zřízeno, k vydání dokladu, který umožní užívání stavby rodinného domu v souladu s právními předpisy dle čl. IV. odst. 5 této smlouvy, nebo k obdobnému úkonu ze strany stavebního úřadu, je Stavebník oprávněn vyzvat město k jednání o prodloužení doby trvání Práva stavby, přičemž město bude postupovat tak, aby nedošlo k bezdůvodné újmě na právech Stavebníka, došlo-li k prodlení s povolením užívání z důvodů, které vznikly prokazatelně nikoli na straně Stavebníka. Výzvu zašle Stavebník městu minimálně čtyři měsíce před uplynutím doby, na kterou bylo Právo stavby zřízeno, bude-li se takto s předstihem vydání povolení užívání stavby jevit jako nepravděpodobné.
8. Uplyne-li doba, na kterou bylo Právo stavby sjednáno a toto Právo stavby tak zanikne, aniž byly splněny podmínky pro uzavření smlouvy na koupi pozemku vázané zejména na vydání dokladu, který umožní užívání dokončené stavby rodinného domu v souladu se stavebními předpisy, a nedohodly-li se smluvní strany jinak postupem výše uvedeným, postupuje se dle ustanovení § 1255 OZ.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, dva pro město, jeden pro Stavebníka a jeden pro příslušný katastr nemovitostí.
2. Tato smlouva se stává platnou okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá okamžikem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.



3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
4. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou podle vůle smluvních stran řešeny smírnou cestou. V případě, že se smluvní strany nedohodnou budou jejich spory rozhodovány soudy České republiky, jakožto soudy výlučně příslušnými.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy uzavřely též Smlouvu o budoucí kupní smlouvě k Pozemku, na základě které, přejde vlastnické právo k Pozemku na Stavebníka, při splnění podmínek ve smlouvě uvedených.
6. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.
7. Oznámení záměru zřízení Práva stavby bylo v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů, řádně zveřejněno na úřední desce od 04.12.2024 do 01.07.2025
8. Doložka dle § 41 obecního zřízení: Zřízení práva stavby podle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Otrokovice dne 18.06.2025 usnesením č. ZMO/14/18/25.

V Otrokovicích dne 01.07.2025

V Otrokovicích dne 15.07.2025

.....
město Otrokovice
Bc. Hana Večerková, DiS.
starostka

.....
Tomáš Prokopec

.....
Cam Prokopcová