



MMOPP00NK5JL

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Článek I. Smluvní strany

Vlastník: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ, DIČ: **00300535, CZ00300535**
Číslo účtu: **██████████ variabilní symbol 9050012683**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
ID datové schránky: **5eabx4t**
Zastoupen: **██████████ primátorem**
dále také jen „**vlastník**“

Stavebník: **Happy Sport Opava, z.s.**
Se sídlem: **Na Bahně 1190/15, Kateřinky, 747 05 Opava**
IČ: **65888774**
Zapsán: **ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 3681**
Zastoupen: **██████████ předsedou spolku**
ID datové schránky: **ddfuk7i**
dále také jen „**stavebník**“
Vlastník a stavebník mohou být v této smlouvě společně označováni jako „**smluvní strany**“.

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Opava je vlastníkem pozemku **parc. č. St. 2659**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 38 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb., ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. St. 2659**“).
2. Statutární město Opava je dále vlastníkem pozemku **parc. č. 2693/2**, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**původní pozemek parc. č. 2693/2**“).
3. Původní pozemek parc. č. 2693/2 byl Smlouvou o výpůjčce ze dne 27.03.2014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15.02.2016 (dále také jen „**smlouva o výpůjčce**“) přenechán do užívání stavebníkovi jako vypůjčitel (v době uzavření smlouvy o výpůjčce se jednalo o část pozemku parc. č. 2693/1 dle tehdejší evidence v katastru nemovitostí); (dále jen „**předmět výpůjčky**“) za účelem provozování beach-volejbalového areálu.
4. Stavebník má zájem na části předmětu výpůjčky realizovat stavbu pod názvem akce „Krajské centrum plážových sportů Opava – Kolofíkovo nábřeží“ (dále jen „**stavba**“), která je specifikována v Dokumentaci z 10/2024 vypracované Langr PROJEKTEM, (dále také jen „**dokumentace**“), jež je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 1**.

5. Smluvní strany konstatují, že v souvislosti s realizací stavby uzavřeli vlastník a stavebník dne 15.09.2022 Smlouvu o partnerství v rámci projektu (PID: MMOPP00MN9EW).
6. Stavba má být umístěna na pozemku parc. č. St. 2659 a na části původního pozemku parc. č. 2693/2, ze kterého byl dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3611-149/2024, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha 2** (dále také jen „**geometrický plán**“), oddělen **nový pozemek parc. č. 2693/6** o výměře 2018 m², ležící v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**pozemek parc. č. 2693/6**“).
7. Pozemek parc. č. St. 2659 a pozemek parc. č. 2693/6, které jsou předmětem této smlouvy, budou v této smlouvě souhrnně označovány jako „**předmětné pozemky**“.
8. Vlastník není ochoten předmětné pozemky převést do vlastnictví stavebníka, je však ochoten za podmínek stanovených v této smlouvě zřídít ve prospěch stavebníka k předmětným pozemkům právo stavby.
9. Smluvní strany mají – po důkladném seznámení se s plánovanou stavbou i jejím budoucím využitím, faktickým i právním stavem předmětných pozemků, jakož i dalšími relevantními okolnostmi – za to, že předmětné pozemky jsou způsobilé pro zřízení práva stavby, na jehož základě bude stavebník moci na předmětných pozemcích mít a užívat stavbu.
10. Předmětem této smlouvy je tedy úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících se zřízením práva stavby opravňujícího stavebníka – za stanovených podmínek – vybudovat, mít a užívat na předmětných pozemcích stavbu.

Článek III. Dohoda o zúžení předmětu výpůjčky dle smlouvy o výpůjčce

V souvislosti se sjednanou smlouvou o výpůjčce specifikovanou v čl. II. odst. 3 této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ke dni předcházejícímu dni nabytí právních účinků zápisu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se předmět výpůjčky (rozsah) zužuje o pozemek parc. č. 2693/6 dle popisu a zákresu ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její **Příloha 3**.

Článek IV. Zřízení práva stavby

1. Vlastník touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka k předmětným pozemkům za sjednanou úplatu a na sjednanou dobu věčné právo stavby, které stavebníka opravňuje v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy na předmětných pozemcích vybudovat stavbu, tuto stavbu na předmětných pozemcích mít a užívat ji jako zázemí pro provozování sportovních, tělovýchovných a dalších aktivit souvisejících s činností stavebníka; části předmětných pozemků, které nebudou stavbou přímo zastavěny, budou sloužit k lepšímu užívání stavby.
2. Stavebník právo stavby zřizované touto smlouvou přijímá a zavazuje se za toto právo platit vlastníkově sjednanou úplatu a řádně a včas plnit i všechny své ostatní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
3. Účelem práva stavby zřizovaného touto smlouvou je umožnit stavebníkovi vybudovat na předmětných pozemcích stavbu a následně tuto stavbu užívat coby zázemí pro provozování sportovních aktivit zahrnujících i výchovu dětí a mládeže ke sportu, zdravému životnímu stylu a zásadám fair-play, na čemž má vzhledem k jeho zákonem o obcích dané působnosti zájem i vlastník.

Článek V. Vznik práva stavby

1. Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem právních účinků zápisu práva stavby do katastru nemovitostí (dále také jen „**den vzniku práva stavby**“).
2. Návrh na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu podá vlastník.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit stavebník.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je zřízení práva stavby za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvou se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VI. Podmínky realizace Stavby na předmětných pozemcích

1. Stavebník se zavazuje stavbu – v souladu se specifikací uvedenou v Příloze č. 1, Příloze č. 2 a Příloze č. 3 této smlouvy – na předmětných pozemcích vybudovat nejpozději do sedmi let ode dne vzniku práva stavby; vybudováním stavby se rozumí její řádné dokončení a získání oprávnění k jejímu legálnímu užívání.
2. Při realizaci stavby se stavebník zavazuje dodržet následující podmínky:
 - a) Stavebník smí zahájit realizaci stavby nejdříve v den vzniku práva stavby.
 - b) O zahájení stavebních prací souvisejících s realizací stavby se stavebník zavazuje vlastníka písemně informovat alespoň deset dnů předem.
 - c) Stavebník je povinen stavbu realizovat výhradně v souladu s dokumentací; jakékoli případné odchylky od dokumentace musejí být předem písemně schváleny vlastníkem.
 - d) Stavebník smí stavbu realizovat jen na základě řádných veřejnoprávních oprávnění, která jsou k realizaci stavby potřebná, a při stavbě musí veškeré podmínky těmito veřejnoprávními oprávnění stanovené bezvýhradně respektovat.
3. Vlastník se zavazuje poskytnout stavebníkovi v případě potřeby k realizaci stavby za obvyklých podmínek nezbytnou součinnost.

Článek VII. Úplata za zřízení práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje za pravidelnou roční úplatu ve výši 2.056,- Kč včetně 21 % DPH (dále také jen „**stavební plat**“), která odpovídá jednotkové ceně 1,- Kč/m² předmětných pozemků/rok.
2. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění nastává ke dni zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, v dalších letech nastává datum uskutečnění zdanitelného plnění vždy k 31.3. kalendářního roku nebo ke dni přijetí úplaty a to k tomu dni, který nastane dříve.
3. Stavební plat zatěžuje právo stavby zřizované touto smlouvou jako reálné břemeno, které se smluvní strany zavazují zapsat do katastru nemovitostí; náklady s tím spojené je povinen uhradit stavebník.
4. Stavební plat se stavebník zavazuje platit vlastníku bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka uvedený v článku I. této smlouvy ročně tak, že stavební plat je splatný do vždy do 31. 3. kalendářního roku, za který se stavební plat platí. V případě však, že den vzniku práva stavby nastal později než v měsíci únoru, je stavební plat za kalendářní rok, v němž den vzniku práva stavby nastal, splatný do dvou měsíců ode dne vzniku práva stavby.
5. V případě trvání práva stavby jen po část kalendářního roku se výše stavebního platu poměrně krátí tak, že za každý započatý kalendářní měsíc trvání práva stavby je stavebník povinen zaplatit jednu dvanáctinu ročního stavebního platu.
6. Smluvní strany se dohodly, že vlastník je oprávněn výši stavebního platu jednostranně zvyšovat o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane od vzniku práva stavby dle této smlouvy, resp. ode dne, od něhož se odvíjí poslední zvýšení stavebního platu. Oznámení o zvýšení výše stavebního platu včetně jeho zdůvodnění je vlastník povinen stavebníkovi písemně oznámit. Stavebník je povinen takto oznámené zvýšení výše stavebního platu respektovat.

Článek VIII. Některé další povinnosti stavebníka

1. Stavebník se zavazuje užívat předmětné pozemky i vybudovanou stavbu (dále také jen „**nemovitosti**“) výhradně v souladu s účelem práva stavby dle této smlouvy.
2. Stavebník se zavazuje pečovat o nemovitosti jako řádný hospodář, udržovat je v dobrém stavu, nedopustit jejich znehodnocení a aktivně usilovat o dosažení maximální životnosti stavby, a to vše na své náklady. Za účelem odstranění jakýchkoli pochybností se smluvní strany výslovně dohodly, že veškerou údržbu nemovitostí i veškeré jejich opravy je povinen zajišťovat na své náklady stavebník.
3. Stavebník se zavazuje zajišťovat kontrolu stavu nemovitostí z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání nemovitostí.
4. Jakékoli změny nemovitostí (zejména stavební úpravy) či změny využití nemovitostí smí stavebník provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu vlastníka; bez tohoto souhlasu nesmí stavebník provést jakoukoli změnu či úpravu nemovitostí.
5. Stavebník se zavazuje pečovat o pořádek a čistotu v/na nemovitostech a neprodleně z nich odstraňovat odpady a odpadky; stavebník rovněž nesmí znečišťovat pozemky sousedící. V případě porušení těchto povinností nebo zřízení nepovolené skládky na nemovitostech je vlastník oprávněn nemovitosti uvést do řádného stavu na náklady a nebezpečí stavebníka; stavebník se zavazuje náklady s tím spojené vlastníku nahradit.

6. Stavebník se zavazuje zdržet se vyvíjení činností v/na nemovitostech, které by mohly výrazněji rušit práva jiných osob nebo je nepřiměřeně obtěžovat nebo poškozovat, ani takové činnosti svou pasivitou umožnit; zejména je stavebník povinen zdržet se obtěžování sousedních pozemků nadměrným hlukem či kouřem.
7. Stavebník se zavazuje neprodleně umožnit vlastníkovi na jeho výzvu vstup do/na nemovitosti za účelem kontroly, zda stavebník užívá nemovitosti řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou, jakož i zda plní další své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a poskytnout vlastníkovi potřebnou součinnost.
8. Stavebník je povinen stavbu pojistit tak, aby pojistné plnění bylo dostatečné pro případnou obnovu stavby v případě jejího zničení.
9. Stavebník se zavazuje, že v souvislosti s výkonem práv vyplývajících z práva stavby a s tímto právem souvisejících bude do vlastnických práv a oprávněných zájmů vlastníka zasahovat pouze v nezbytné míře a bude si počínat tak, aby na majetku vlastníka nedocházelo ke škodám. Dojde-li přesto stavebníkem, případně třetími osobami jím pověřenými nebo jednajícími s jeho souhlasem či vědomím, k zásahu do předmětných pozemků či jiných vlastnických pozemků nad smluvně sjednaný rámec, případně ke vzniku škody na majetku vlastníka, zavazuje se stavebník pro takový případ k uvedení předmětných pozemků případně dalších dotčených pozemků vlastníka do původního stavu a v případě vzniku újmy k její náhradě.
10. Právo stavby lze převést či zatížit pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka. Smluvní strany se zavazují tuto výhradu zapsat do katastru nemovitostí.
11. Stavebník smí přenechat nemovitosti k užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka.
12. Stavebník se dále zavazuje vlastníkovi na jeho výzvu poskytovat podklady a informace související s plněním této smlouvy.

Článek IX. Doba trvání práva stavby

1. Právo stavby dle této smlouvy se zřizuje na dobu určitou padesáti (50) let, která začne běžet dnem nabytí právních účinků vkladu práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Vlastník je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, nastane-li kterákoli z níže uvedených situací:
 - a) stavebník poruší svou povinnost vybudovat stavbu na předmětných pozemcích nejpozději do sedmi let ode dne vzniku práva stavby,
 - b) stavebník se dostane do prodlení s placením stavebního platu delšího než jeden měsíc,
 - c) stavebník poruší svou povinnost užívat nemovitosti k účelu práva stavby dle této smlouvy,
 - d) stavebník poruší jinou svou povinnost vyplývající z této smlouvy a stavebník na písemnou výzvu vlastníka nezjedná ve vlastníkem stanovené přiměřené době nápravu, resp. nesplní-li stavebník v této dodatečné době porušenou povinnost.
3. Uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena, se tato smlouva ruší a právo stavby jí založené zaniká. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost k neprodlenému výmazu práva stavby z katastru nemovitostí po jeho zániku.
4. Nejpozději poslední den trvání práva stavby je stavebník povinen předat vlastníkovi nemovitosti včetně všech dokumentů, které se jich týkají. O předání nemovitostí se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu, v jakém se nemovitosti nacházejí, údaje o stavu měřičů služeb spojených s užíváním nemovitostí, seznam předávaných dokumentů, datum a podpisy smluvních stran.
5. Zánikem práva stavby se stavba stává součástí předmětných pozemků, tudíž vlastnictvím vlastníka.

Článek X. Vypořádání při zániku práva stavby

1. Neujednají-li si smluvní strany jinak, zavazuje se vlastník nejpozději do tří měsíců ode dne zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo dle článku IX. odst. 1 této smlouvy zřízeno, dát stavebníkovi náhradu za stavbu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby.
2. Zanikne-li právo stavby z jakéhokoli důvodu dříve než uplynutím doby, na kterou bylo dle článku IX. odst. 1 této smlouvy zřízeno, stavebníkovi žádná náhrada za stavbu nepřísluší.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem (tj. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho pod ni připojují své podpisy.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž vlastník obdrží dvě vyhotovení, stavebník obdrží taktéž dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – dokumentace
 - Příloha č. 2 – geometrický plán
 - Příloha č. 3 – snímek katastrální mapy.

V případě rozporu mezi obsahem této smlouvy a jejími přílohami má přednost obsah této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – může být natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, přičemž o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu mimo rámec podnikatelské činnosti nebudou uveřejněny jiné údaje než základní osobní údaje dle § 8b zákona o svobodném přístupu k informacím (tj. jméno a příjmení, rok narození, obec trvalého pobytu), s výjimkou fyzické osoby uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti, o níž budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky. Nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.).
9. Stavebník, resp. osoba podepisující za stavebníka tuto smlouvu prohlašuje, že byly splněny všechny předpoklady stanovené právními předpisy, zakladatelským právním jednáním stavebníka a případně dalšími vnitřními předpisy stavebníka pro řádné a platné uzavření této smlouvy, neboť uzavření této smlouvy schválila valná hromada stavebníka svým usnesením ze dne 25.04.2025, a že osoba podepisující za stavebníka tuto smlouvu je oprávněna tak učinit.
10. Záměr statutárního města Opava zřídit právo stavby k předmětným pozemkům byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 26.03.2025 do 11.04.2025 pod pořadovým číslem 451/25.
11. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 02.06.2025 usnesením číslo 589/15/ZM/25 odst. 1.

V Opavě dne 18. 09. 2025

Za vlastníka:

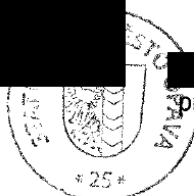
primátor

15. 09. 2025

V Opavě dne ..

Za stavebníka:

předseda spolku



SK HAPPY SPORT
 Na Bohně 15
 747 05 OPAVA 5
 IČ: 658 88 774