



Smlouva o zřízení práva stavby

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Město Blansko

IČO: 002 79 943

se sídlem nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko
zastoupeno Ing. Jiřím Crhou, starostou města

na straně jedné (dále jen jako „Vlastník“)

a

(AIKONA, a.s.) - nově: *Trikaya Pisky Blansko, a.s.*

IČO: 269 19 729

se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno,
zastoupena Ing. Daliborem Lamkou, předsedou představenstva a Ing. Alexejem Veselým,
Ph.D., místopředsedou představenstva
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 4113

na straně druhé (dále jen jako „Stavebník“)

a

HOPA Group s.r.o.

IČO: 292 13 967

se sídlem Karlovo náměstí 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2
zastoupena jednatelem Janem Musilem
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 326109

(dále jako „Vedlejší účastník“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Blansko, obec Blansko:

Parcela	výměra v m ²	druh pozemku	dále jako
642/11	58	ostatní plocha	Pozemek 1
644	13	ostatní plocha	Pozemek 2
639/57	57	ostatní plocha	Pozemek 3
642/13	2118	ostatní plocha	Pozemek 4
639/5	17918	ostatní plocha	

vše zapsané na LV č. 10001, pro k.ú. Blansko, obec Blansko, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 5728-404/2024, vyhotoveným GEODEZIE PLCH s.r.o. a ověřeným Ing. Lenkou Ševčíkovou, autorizovanou zeměměřičskou inženýrkou dne 21.05.2025 se souhlasem Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj s očíslováním parcel PGP-268/2025-701 (dále jen „Geometrický plán“) **byl pozemek parc. č. 639/5 uvedený v předchozím odstavci rozdělen tak, že vznikly nové pozemky: parc. č. 639/101, o výměře 10473 m² (dále jako „Pozemek 5“) a parc. č. 639/102 o výměře 1725 m² (dále jako „Pozemek 6“) a výměra pozemku parc.č. 639/5 se snížila na 5721 m².** Geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Stavebník prohlašuje, že je profesionálním developerem bytových projektů s potřebnými znalostmi v obytné výstavbě velkého rozsahu a disponuje potřebnými odbornými a praktickými znalostmi a zkušenostmi v oblasti projektové a inženýrské činnosti ve výstavbě.
4. Účelem této smlouvy je část výstavby obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná včetně inženýrských sítí, chodníků, komunikací a městského mobiliáře Stavebníkem na výše uvedených Pozemcích 1 až 5 ve vlastnictví Vlastníka.
5. Po kolaudaci obytného souboru nebo kolaudaci jeho části Vlastník převede vlastnické právo k zastaveným pozemkům bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka a Stavebník zajistí prodej jednotek vymezených v bytových domech koncovým uživatelům.
6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost při plnění a dosažení účelu této smlouvy.

II.

Zřízení práva stavby

1. Vlastník zřizuje dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch Stavebníka k tíži Pozemku 1 až Pozemku 5 uvedených v čl. I. odst. 1 a 2 této smlouvy (dále společně jako „Pozemky“) věcné právo stavby zahrnující právo Stavebníka mít na Pozemcích stavbu specifikovanou v čl. II. odst. 2 této smlouvy (dále jako „**Právo stavby**“). Stavebník Právo stavby přijímá a zavazuje se za ně hradit Vlastníkovi úplatu, jejíž výše a podmínky jsou stanoveny níže.
2. Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídit pod povrchem i na povrchu a mít na Pozemcích stavbu odpovídající části obytného souboru včetně příslušné infrastruktury, tedy mj. včetně inženýrských sítí, chodníků a komunikací (dále jako „Stavba“), a to dle Územního rozhodnutí o umístění stavby vydaného Městským úřadem Blansko, odbor stavební úřad, oddělení stavebního řádu, dne 30.04.2024 ,č.j. SÚ UR 61/2024 MBK 20047/2024/Tr, které nabylo právní moci dne 04.06.2024 (dále jako „Územní rozhodnutí“), a koordinačního situačního výkresu pro výstavbu. Stavebník se zavazuje zhotovit obytný soubor v souladu s jeho vymezením v Územním rozhodnutí a v koordinačním situačním výkresu.
3. Účelem Práva stavby je výstavba příslušné části obytného souboru v lokalitě Blansko-Písečná specifikovaná v Územním rozhodnutí na Pozemcích a užívání Pozemků a Stavby ze strany Stavebníka během této výstavby.

4. Specifikaci Stavby, např. s ohledem na stavební řízení, lze měnit za předem stanovených podmínek dle Smlouvy o spolupráci za účelem realizace bytové výstavby v lokalitě Blansko-Písečná ze dne 27.01.2022 uzavřené mezi Vlastníkem, Vedlejším účastníkem a právním předchůdcem Stavebníka (dále jako „Smlouva o spolupráci“).

III.

Úplata za zřízení práva stavby

1. Stavebník se zavazuje hradit Vlastníkovi za zřízení Práva stavby stavební plat ve výši 67,- Kč/m² a rok + inflace + platná sazba DPH za plochu obsaženou v Právu stavby, a to od právní moci stavebního povolení pro 1. etapu výstavby Stavby nebo od faktického dotčení pozemků prováděním Stavby podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve. Stavební plat bude hrazen v uvedené výši jednou ročně. Splatnost stavebního platu se určuje na 30.06. daného kalendářního roku, a to jednorázovou částkou.
2. Rozsah plochy, ze které se hradí stavební plat, se poníží po každém vypořádání části práva stavby odprodejem zastavěných pozemků a pozemků funkčně souvisejících s tím, že stavební plat za daný kalendářní rok bude hrazen podle skutečnosti, tedy stavební plat bude v případě odprodeje během roku ponížen o plochu odprodaných pozemků, a to ve vztahu k této ploše od podání návrhu na vklad změny vlastnictví k odprodáním pozemkům ve prospěch Stavebníka. Za daný kalendářní rok tak bude uhrazen v odpovídající poměrné části.
3. Stavebník nebude stavební plat hradit z plochy o velikosti 3881 m² po dobu, kdy spolek Feneček z.s., IČO: 01364821, se sídlem: Čapkova 2012/12b, 67801 Blansko (dále jen „spolek Feneček“) bude užívat tuto část pozemku parc. č. 639/101 dotčeného Právem stavby. Rozsah využití pozemku parc. č. 639/101 spolkem Feneček odpovídá ploše 3881 m² a je oplocen. Ve vztahu k této části pozemku tak bude stavební plat Stavebníkem hrazen až od faktického uvolnění této části pozemku umožňujícího výstavbu, přičemž smlouva se spolkem Feneček bude uzavřena na dobu určitou - do 31.08.2026 včetně; k tomuto datu je Vlastník povinen zajistit, aby byl uvolněn celý pozemek parc. č. 639/101 pro potřeby Stavebníka, nedohodnou-li se strany jinak. Vlastník je dále povinen zajistit, aby spolek Feneček i před 31.8.2026 zpřístupnil a neužíval tu část pozemku parc. č. 639/101, kterou Stavebník potřebuje pro zřízení a umístění zařízení staveniště. Stavebník bude Vlastníka o záměru zřídit zařízení staveniště (předpokládané ploše, umístění, době zřízení) informovat nejméně 2 měsíce předem.

IV.

Doba trvání práva stavby a vypořádání stavby, zánik práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje **na dobu 10 let** jdoucích ode dne podpisu této smlouvy dle § 1244 občanského zákoníku, pokud se strany smluvně nedohodnou na zrušení Práva stavby a jeho vypořádání jinak (např. dle čl. IV. odst. 2).
2. Právo stavby se smluvní strany zavazují zrušit v případě odstoupení od Smlouvy o spolupráci. V takovém případě smluvní strany uzavřou Dohodu o vypořádání práva stavby, v souladu s čl. X. odst. 4 Smlouvy o spolupráci.
3. Po dokončení výstavby Stavby nebo její části se smluvní strany zavazují zrušit Právo stavby nebo jeho odpovídající část smluvně, a to do 6 měsíců od kolaudace Stavby nebo její části, a zajistit převod vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy

a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka. Bližší podmínky jsou upraveny ve Smlouvě o spolupráci.

4. V případě zániku Práva stavby dle § 1255 občanského zákoníku způsobem nesouvisejícím s převodem vlastnického práva k pozemkům zastavěným bytovými domy a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka je Vlastník povinen uhradit Stavebníkovi náhradu za provedenou Stavbu obytného souboru v době zániku Práva stavby, přičemž náhrada činí polovinu hodnoty Stavby v době zániku Práva stavby. Bližší podmínky jsou stanoveny ve Smlouvě o spolupráci.

V.

Další ustanovení, práva a povinnosti stran

1. Stavebník se zavazuje dodržovat při výkonu Práva stavby a realizaci výstavby Stavby příslušné právní předpisy, technické normy a podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů ve vztahu ke Stavbě.
2. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn převést Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy, a to bez souhlasu Vlastníka.
3. Právo stavby na Vedlejšího účastníka této smlouvy přechází automaticky k okamžiku, kdy nastane některá z těchto skutečností, a Vedlejší účastník je v takovém případě povinen Stavebníkovi uhradit cenu za Právo stavby stanovenou znaleckým posudkem:
 - podání dlužnického insolvenčního návrhu Stavebníkem;
 - právní moc rozhodnutí o úpadku v insolvenčním řízení Stavebníka zahájeném na návrh podaný věřitelem Stavebníka;
 - rozhodnutí o zrušení Stavebníka bez právního nástupce, půjde-li o rozhodnutí orgánu veřejné moci, pak jeho právní mocí;
 - právní moc usnesení o zahájení trestního stíhání Stavebníka,
 - právní moc jakéhokoliv rozhodnutí orgánu veřejné moci, které ve svých důsledcích povede k nikoliv krátkodobé ztrátě způsobilosti Stavebníka plnit.Nad rámec těchto případů je Stavebník povinen Právo stavby na Vedlejšího účastníka převést i v dalších případech, ztratí-li způsobilost plnit závazky z této smlouvy, tedy realizovat Výstavbu, a nepůjde-li o neschopnost dočasnou. Stavebník je v takovém případě povinen Právo stavby na vedlejšího účastníka převést bezodkladně, bude-li to možné.
4. Stavebník je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch třetí osoby v souladu s účelem této smlouvy a v souvislosti s financováním výstavby obytného souboru, tedy je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch úvěrující banky Stavebníka. S takovýmto zatížením Vlastník svým podpisem níže uděluje výslovný souhlas.
5. Smluvní strany se zavazují zdržet se všeho, co by mohlo vést ke zmaření účelu této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

VI.

Vznik věcného práva stavby, návrh na vklad

1. Věcné Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se zavazují, že společně s touto smlouvou podepíší návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Práva stavby dle čl. II. této smlouvy do katastru nemovitostí a tento návrh podá u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Blansko Vlastník.
3. Poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení výše uvedeného vkladu do katastru nemovitostí hradí Stavebník.
4. Jestliže příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či vklad zamítne, smluvní strany se zavazují uzavřít do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení či zamítnutí vkladu novou smlouvou s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva dle této smlouvy.

VII.

Závěrečná ustanovení.

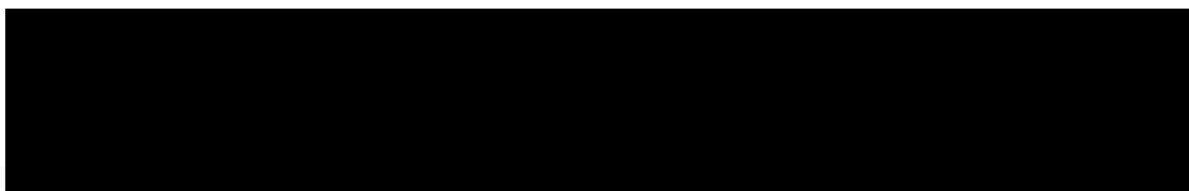
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúplné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
3. Stavebník souhlasí s uveřejněním této smlouvy, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Vlastník nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
4. Záměr obce smluvně zřídit právo stavby byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 13.02.2025 do 04.03.2025, změna smluvní strany byla zveřejněna v době od 20.08.2025 do 05.09.2025. Zřízení práva stavby dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny usnesením č. 18. přijatém na 17. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 16.12.2025, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.
5. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a Smlouvou o spolupráci.
6. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
8. Smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřebu katastrálního úřadu.

Přílohy: č. 1: Geometrický plán

V Blansku dne: 27 -04- 2026
Za Vlastníka:

V Brně dne: 20 -04- 2026
Za Stavebníka:



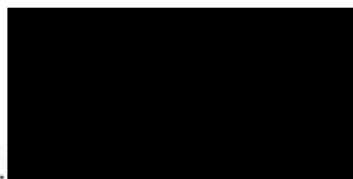
město Blansko
Ing. Jiří Crha, starosta města

~~Za AIKONA, a.s.~~
Ing. Dalibor Lamka, předseda
představenstva

Tríkaya Písky Blansko, a.s.

V Blansku: 23 -02- 2026
Za Vedlejšího účastníka:

Za Stavebníka: 27 -04- 2026



Za HOPA Group s.r.o.
Jan Musil



~~Za AIKONA, a.s.~~
Ing. Alexej Veselý, Ph.D., místopředseda
představenstva

Tríkaya Písky Blansko, a.s.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu				
											ha	m ²					
639/5	*1)	1 79 18	ostat. pl. jiná plocha	639/5	57	21	ostat. pl. jiná plocha			2	639/5		10001	57	21		
				639/101	1	04	73	ostat. pl. jiná plocha			2	639/5		10001	1	04	73
				639/102	17	25		ostat. pl. jiná plocha			2	639/5		10001	17	25	
642/3	*2)	15 83	ostat. pl. ostat.komunikace	642/3	14	45	ostat. pl. ostat.komunikace			2	642/3		10001	14	45		
				642/23	43			ostat. pl. ostat.komunikace			2	642/3		10001	43		
				642/24	94			ostat. pl. ostat.komunikace			2	642/3		10001	94		
707/1		79 72	orná půda	707/1	42	01	orná půda			2	707/1		10001	42	01		
707/59		37 71	orná půda	707/59	37	71	orná půda			2	707/1		10001	37	71		
707/33	*3)	12 52	ostat. pl. ostat.komunikace	707/33	3	13	ostat. pl. ostat.komunikace			2	707/33		10001	3	13		
707/58				9	33	ostat. pl. ostat.komunikace			2	707/33		10001	9	33			
1376/4				56	24	ostat. pl. jiná plocha			0	1376/4		10001	56	24			
1376/5		8 54	ostat. pl. jiná plocha	1376/5	8	54	ostat. pl. jiná plocha			2	1376/4		10001	8	54		
		3 52 03			3	51 97											

*1) Rozdíl +1 m2 (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.639/5

*2) Rozdíl -1 m2 (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.642/3

*3) Změna výměry -6 m2 podle §37odst.(1), písm. b) katastrální vyhlášky u parcely č.707/33

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednodušené evidence		ha	m ²	
707/1		33244	39	80	707/59		33244	28	85		
		33224	66				33224	8	86		
		34078	1	55							

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků</p>	<p>Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:</p>	<p>Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:</p>
	Jméno, příjmení: ██████████ Ševčíková	Jméno, příjmení: ██████████ Plch
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2854	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2498
	Dne: 21. května 2025 Číslo: 183/2025	Dne: 5. června 2025 Číslo: 111/2025
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis opovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
<p>Vyhotovitel:  GEODEZIE PLCH s.r.o. Nové sady 988/2, 602 00 Brno pracoviště Blansko: Dolní Lheta 4, 678 01 Blansko</p>	<p>Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.</p>	<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>
Číslo plánu: 5728-404/2024	<p>██████████</p> <p>KÚ pro Jihomoravský kraj KP Blansko PGP-268/2025-701 2025.05.26 13:21:43 +02'00'</p>	
Okres: Blansko		
Obec: Blansko		
Kat. území: Blansko		
Mapový list: Blansko 7-1/44		
<p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</p>		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1663-471	592732.46	1143529.77	3	lom obrubníku
1663-473	592733.88	1143557.19	3	roh obrubníku
1667-18	592580.20	1143660.00	3	dřevěný kolík
1667-35	592734.25	1143783.78	3	dřevěný kolík
2225-198	592700.06	1143508.79	3	dřevěný kolík
2225-223	592739.33	1143502.40	3	lom obrubníku
2225-230	592734.41	1143495.52	3	ryška na obrubníku
3290-14	592741.12	1143492.51	3	rozhraní obrubníků
3290-27	592738.18	1143527.73	3	lom obrubníku
3290-175	592734.25	1143763.59	3	lom přídlažby
3300-3009	592607.52	1143724.11	3	dřevěný kolík
3466-150	592586.50	1143570.75	3	dřevěný kolík
3466-151	592569.39	1143567.03	3	měřický hřeb
3466-472	592592.29	1143566.21	3	dřevěný kolík
3466-473	592584.43	1143565.09	3	sloupek oplacení
3466-507	592570.18	1143562.04	3	sloupek oplacení
3516-55	592728.87	1143565.79	3	ryška na obrubníku
3516-59	592596.66	1143660.00	3	dřevěný kolík
1	592735.98	1143494.82	3	ryška na obrubníku
2	592688.42	1143516.50	3	dřevěný kolík *
3	592685.19	1143512.82	3	dřevěný kolík *
4	592670.48	1143526.04	3	dřevěný kolík *
5	592643.45	1143543.15	3	dřevěný kolík *
6	592624.59	1143550.79	3	dřevěný kolík *
7	592605.18	1143557.03	3	zapuštěný měřický hřeb
8	592606.70	1143561.81	3	zapuštěný měřický hřeb
9	592579.53	1143564.04	3	sloupek oplacení
10	592578.47	1143569.00	3	zapuštěný měřický hřeb
11	592733.88	1143565.79	3	značka barvou na asfaltě
12	592593.46	1143660.00	3	dřevěný kolík *
13	592605.86	1143682.26	3	dřevěný kolík *
14	592625.22	1143750.04	3	dřevěný kolík*
15	592658.85	1143751.89	3	dřevěný kolík*
16	592658.82	1143765.14	3	dřevěný kolík*
17	592679.14	1143765.17	3	dřevěný kolík*
18	592679.14	1143768.17	3	dřevěný kolík*
19	592734.25	1143768.25	3	dřevěný kolík*

* bod ohrožen stavební a zemědělskou činností

