



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená dle ustanovení čl. 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. Smluvní strany

1.1 Město Čáslav

IČ 00236021

se sídlem nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav

číslo účtu: 19-125161/0100

za které jedná Ing. Jaromír Strnad, starosta města Čáslavi

(dále jen jako „**vlastník**“)

Městský úřad Čáslav

Doručeno: 15.07.2026 15:35:57

Č.j.:MěÚ/77388/2026/OMI

listy: 1 přílohy: 0



muc arup26 j 00nlog

1.2 PROFISTAV Koželuhy s.r.o.

IČ 17795397

se sídlem č.p. 226, 569 53 Cerekvice nad Loučnou

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 50388

za kterou jedná Mgr. Pavel Rosenbaum, jednatel

(dále jen „**stavebník**“)

(dále také jednotlivě jako „**smluvní strana**“ a společně jako „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu se svou jedinou a pravou vůlí níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o zřízení práva stavby (dále jen „**smlouva**“).

II. Úvodní ustanovení

2.1 Vlastník prohlašuje, že je dle údajů evidovaných v katastru nemovitostí k dnešnímu dni výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemek parc č. 1451/1, orná půda o výměře 4 359 m²;
- pozemek parc č. 1451/60, orná půda o výměře 74 m²;
- pozemek parc č. 1451/61, orná půda o výměře 508 m²;
- pozemek parc č. 1451/62, orná půda o výměře 175 m²;
- pozemek parc č. 1451/63, orná půda o výměře 1 227 m²;

vše v obci Čáslav, katastrálním území Čáslav, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora (dále jen „**Pozemky**“).

- 2.2 Vlastník a mateřská společnost stavebníka, spol. PROFISTAV Litomyšl, a.s. IČ 277 42 741 se sídlem č.p. 226, 569 53 Cerekvice nad Loučnou, spolu dne 10. 2. 2022 uzavřely Smlouvu o smlouvě budoucí (dále jen „**SOSB**“) za účelem realizace developerského projektu zahrnujícího výstavbu 28 rodinných domů, dvou parkových areálů a vybudování nové a rekonstrukce stávající veřejné infrastruktury související s výstavbou a následným užíváním zbudovaných rodinných domů. Následně z důvodu obtížné realizovatelnosti původního záměru došlo ke změně a stavebník rozhodl realizovat výstavbu 15 rodinných domů a 3 bytových domů s kapacitou cca 51 bytových jednotek včetně budoucí veřejné zeleně (parků, sportovišť apod. v obdobném rozsahu a kvalitě, jak bylo plánováno v době uzavření SOSB) a vybudování nové a rekonstrukce stávající veřejné infrastruktury včetně komunikací a chodníků související s výstavbou a následným užíváním zbudovaných rodinných a bytových domů (dále také jen jako „**Projekt**“). Koncept Projektu je přílohou č. 1 této smlouvy. Na základě Dohody o postoupení smlouvy ze dne 9.12.2024 přešla všechna práva a povinnosti ze SOSB z mateřské společnosti na stavebníka. V SOSB se strany mj. zavázaly po splnění podmínek v SOSB uvedených uzavřít tuto smlouvu. Smluvní strany prohlašují, že podmínky dle SOSB pro uzavření této smlouvy byly splněny.
- 2.3 V souladu se SOSB stavebník hodlá na shora uvedených Pozemcích realizovat stavbu „rekonstrukci a vybudování potřebné infrastruktury, úprava parků.“ (dále jen „**Stavba**“).
- 2.4 Stavebník prohlašuje, že je mu znám fyzický stav pozemků na základě osobní prohlídky.
- 2.5 Vlastník prohlašuje, že je oprávněn věcné právo stavby dle této smlouvy k Pozemkům zřídit, a že na Pozemcích neváznou ke dni uzavření této Smlouvy žádná práva, která by bránila zřízení práva stavby dle této smlouvy.
- 2.6 Účelem práva stavby je vybudování Stavby na Pozemcích.

III. Předmět smlouvy

- 3.1 Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran o zřízení věcného práva stavby k tíži Pozemků ve prospěch stavebníka spočívajícího v právu stavebníka provést (vybudovat) a mít na shora uvedených Pozemcích Stavbu (dále jen „**právo stavby**“).
- 3.2 V rámci práva stavby má stavebník právo zbudovat Stavbu na povrchu i pod povrchem Pozemků.



IV. Trvání práva stavby

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že právo stavby dle této smlouvy se zřizuje na dobu určitou, a to do úplného dokončení Stavby, nejpozději pak do 31.12.2030.
- 4.2 Smluvní strany berou na vědomí, že trvání práva stavby dle této smlouvy je možné prodloužit písemnou dohodou, a to pouze se souhlasem třetích osob, pro něž jsou na Pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby dle této smlouvy.
- 4.3 Každá smluvní strana je oprávněna od této smlouvy bez dalšího odstoupit, dojde-li ke zrušení Kupní smlouvy, kterou spolu smluvní strany v souladu se SOSB uzavřely dne 19.12.2024.

V. Úplata za zřízení práva stavby

- 5.1 Právo stavby dle této smlouvy je v souladu s SOSB zřízeno bezplatně.

VI. Ostatní ujednání

- 6.1 Stavebník je oprávněn právo stavby dle této smlouvy převést na třetí osobu a/nebo zatížit ve prospěch třetí osoby jen se souhlasem vlastníka.

VII. Zánik práva stavby

- 7.1 Právo stavby dle této smlouvy zaniká uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. IV této smlouvy.
- 7.2 Po zániku práva stavby dle této smlouvy přejde Stavba do vlastnictví vlastníka, a to bezplatně, tj. bez náhrady.
- 7.3. Po zániku práva stavby dle této smlouvy stavebník předá vlastníkovi Stavbu i Pozemky, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že ke dni zániku práva stavby přechází Stavba bezplatně do vlastnictví Vlastníka a Stavebník nemá právo na jakoukoliv náhradu dle ustanovení § 1255 zákona č. 89/2012 Sb., obč. zákoník, v platném znění.

VIII. Katastr nemovitostí

- 8.1 Právo stavby dle této smlouvy vzniká jeho zápisem do katastru nemovitostí.
- 8.2 Návrh na vklad vlastnického práva k právu stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí bude podepsán smluvními stranami současně s podpisem této smlouvy s tím, že se vlastník zavazuje doručit návrh na vklad práva stavby dle této smlouvy do katastru nemovitostí nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne podpisu této smlouvy, ne však dříve, než bude podán návrh na vklad vlastnického práva do



- katastru nemovitostí dle kupní smlouvy uzavřené mezi týmiž účastníky dne 19.12.2024.
- 8.3 Správní poplatky spojené s vkladovým řízením nese stavebník.
- 8.4 Pro případ, že by příslušný katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na provedení vkladu předmětného práva stavby ve prospěch stavebníka dle této smlouvy nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na provedení vkladu předmětného práva stavby do katastru nemovitostí, se smluvní strany dohodly tak, že tato smlouva se od samého počátku ruší s výjimkou tohoto ustanovení, tj. ustanovení článku VIII. odst. 8.4 této smlouvy a s výjimkou dalších ustanovení této smlouvy, která svým obsahem upravují práva a povinnosti smluvních stran v situaci, která po zrušení smlouvy nastane. V takovém případě zrušení smlouvy se zároveň smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě do sedmi (7) dnů ode dne právní moci rozhodnutí, jímž byl zamítnut návrh na provedení vkladu práva stavby ve prospěch stavebníka dle této smlouvy nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na provedení vkladu předmětného práva stavby do katastru nemovitostí, novou smlouvu shodného obsahu, v níž budou odstraněny vady, chyby a jiné skutečnosti, které vedly k zamítavému rozhodnutí anebo zastavení řízení u příslušného katastrálního úřadu.

IX. Salvátorská klauzule

- 9.1 Je-li nebo stane-li se jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, nemá tato skutečnost vliv na vymahatelnost nebo platnost ostatních závazků z této smlouvy a je plně oddělitelným od ostatních ustanovení. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě nebo nahrazením této smlouvy novou smlouvou tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

X. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 10.2 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž stavebník obdrží jeden (1) stejnopis, dva (2) stejnopisy obdrží vlastník a jeden (1) stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro potřeby podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.
- 10.3 Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.
- 10.4 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany v této smlouvě



neujednaly. Mezi smluvními stranami neexistují žádná související písemná, ústní ani konkludentní ujednání týkající se předmětu této smlouvy, která by nebyla v této smlouvě uvedena.

- 10.5 Smluvní strany si celý text této smlouvy pozorně přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a že smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.
- 10.6 Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo Města Čáslavi na svém zasedání dne 09.02.2026, usnesením č. ZM/1/9/2026. Záměr uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení práva stavby k tíži pozemků uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn na úřední desce Města Čáslav dne 13.02.2025 a z úřední desky sejmut dne 03.03.2025; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“). Záměr byl taktéž schválen příslušným orgánem obce.

Příloha č. 1 – Koncept Projektu

13 -07- 2026

V Čáslavi dne

15 -07- 2026

V Čáslavi dne

Vlastník:

Stavebník:

Město Čáslav

Ing. Jaromír Strnad, starosta

PROFISTAV Koželuhy s.r.o.

Mgr. Pavel Rosenbaum, jednatel

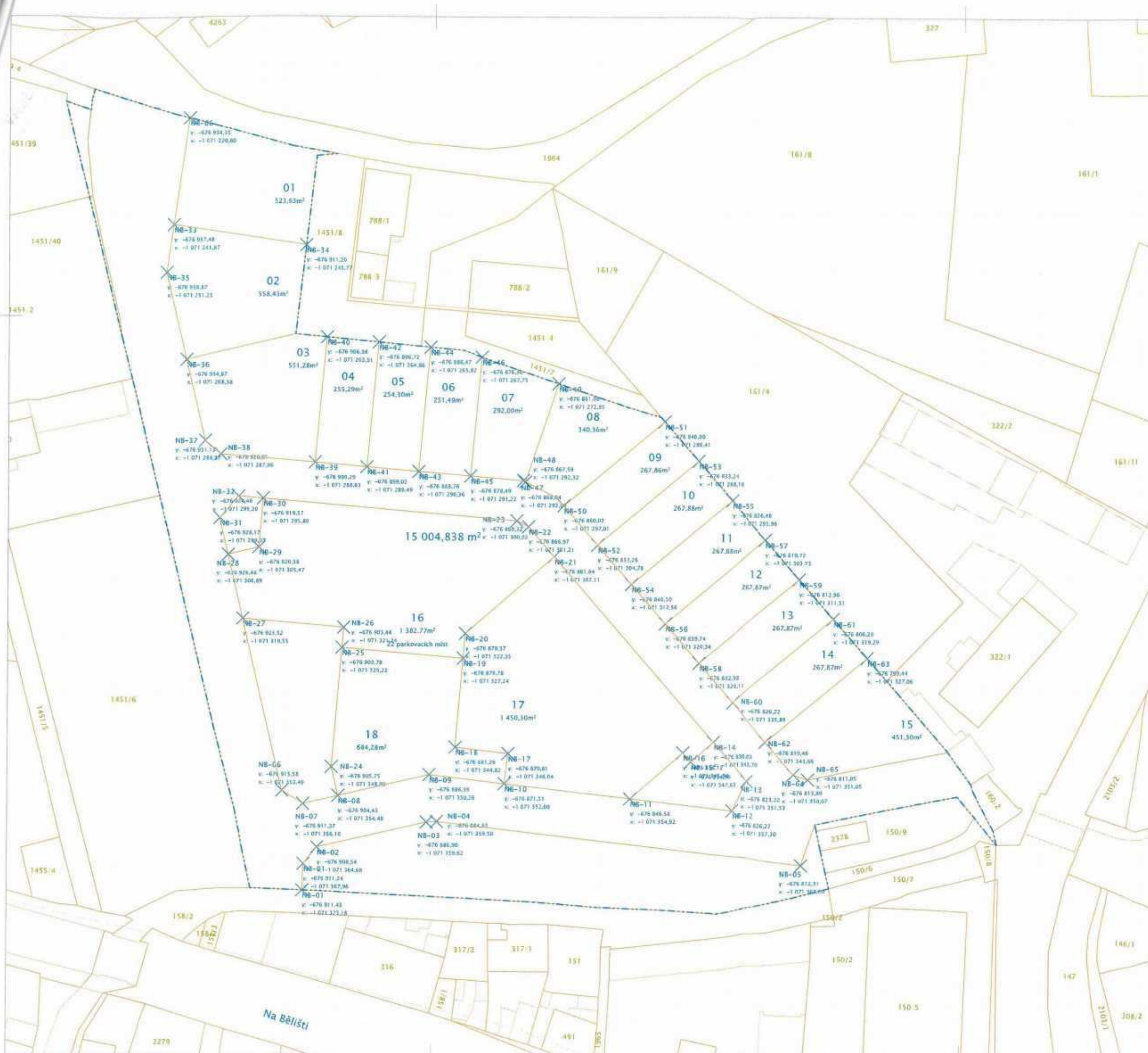
MĚSTO ČÁSLAV

SOUHLAS DNE 13.07.2026:



10-11-2020





Tabulka souřadnic			Tabulka souřadnic		
Č.bodu	S-JTSK Y	S-JTSK X	Č.bodu	S-JTSK Y	S-JTSK X
NB-01	-676 911 427	-1 071 373 185	NB-47	-676 868 040	-1 071 292 095
NB-01	-676 911 238	-1 071 367 963	NB-48	-676 867 594	-1 071 292 321
NB-02	-676 908 537	-1 071 364 682	NB-49	-676 861 079	-1 071 272 947
NB-03	-676 886 898	-1 071 359 622	NB-50	-676 860 017	-1 071 297 009
NB-04	-676 884 834	-1 071 359 505	NB-51	-676 839 999	-1 071 280 409
NB-05	-676 812 312	-1 071 367 999	NB-52	-676 853 258	-1 071 304 784
NB-06	-676 915 579	-1 071 353 492	NB-53	-676 833 239	-1 071 288 184
NB-07	-676 911 374	-1 071 356 103	NB-54	-676 846 499	-1 071 312 560
NB-08	-676 904 426	-1 071 354 478	NB-55	-676 826 478	-1 071 295 958
NB-09	-676 886 393	-1 071 350 261	NB-56	-676 839 739	-1 071 320 335
NB-10	-676 871 509	-1 071 352 004	NB-57	-676 819 720	-1 071 303 735
NB-11	-676 846 577	-1 071 354 924	NB-58	-676 832 980	-1 071 328 111
NB-12	-676 826 271	-1 071 357 303	NB-59	-676 812 961	-1 071 311 510
NB-13	-676 823 222	-1 071 351 530	NB-60	-676 826 221	-1 071 335 886
NB-14	-676 830 030	-1 071 343 699	NB-61	-676 806 201	-1 071 319 286
NB-15	-676 834 558	-1 071 347 635	NB-62	-676 819 462	-1 071 343 662
NB-16	-676 836 122	-1 071 345 836	NB-63	-676 799 442	-1 071 327 061
NB-17	-676 870 811	-1 071 346 045	NB-64	-676 813 890	-1 071 350 071
NB-18	-676 881 256	-1 071 344 821	NB-65	-676 811 050	-1 071 351 047
NB-19	-676 879 779	-1 071 327 236	NB-66	-676 934 351	-1 071 220 801
NB-20	-676 879 369	-1 071 322 346			
NB-21	-676 861 838	-1 071 307 107			
NB-22	-676 866 967	-1 071 301 207			
NB-23	-676 869 316	-1 071 300 016			
NB-24	-676 905 755	-1 071 348 796			
NB-25	-676 903 775	-1 071 325 221			
NB-26	-676 903 441	-1 071 321 235			
NB-27	-676 923 517	-1 071 319 550			
NB-28	-676 926 477	-1 071 306 891			
NB-29	-676 920 381	-1 071 305 465			
NB-30	-676 919 569	-1 071 295 797			
NB-31	-676 928 166	-1 071 299 670			
NB-32	-676 924 465	-1 071 295 386			
NB-33	-676 937 481	-1 071 241 870			
NB-34	-676 911 196	-1 071 245 774			
NB-35	-676 938 874	-1 071 251 248			
NB-36	-676 934 868	-1 071 268 376			
NB-37	-676 931 128	-1 071 284 369			
NB-38	-676 928 013	-1 071 287 060			
NB-39	-676 909 286	-1 071 288 632			
NB-40	-676 906 977	-1 071 263 906			
NB-41	-676 899 021	-1 071 289 494			
NB-42	-676 896 722	-1 071 264 864			
NB-43	-676 888 757	-1 071 290 355			
NB-44	-676 886 466	-1 071 265 820			
NB-45	-676 878 493	-1 071 291 217			
NB-46	-676 876 302	-1 071 267 753			

IPROS s.r.o. Tyršova 2076, 256 01, Benešov IČ: 260 84 551			
Zodpovedný projektant:			
Autor náčrtu:			
Vypracoval:			
Investor: Profstav Litomyšl, a.s., Cerekvice nad Loučnou 226		Datum: X/2024	
Adresa: Bydlení na Vyhledech, Čáslav		Stupeň: 515	
Objem:		Zak. číslo: 24-029	
Ostatn:		Měřítko: 1 : 1,500	
Výtvarná situace		Číslo: v3	
		Číslo výkresu: v3-11	

