

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PRÁVA STAVBY

Statutární město Ústí nad Labem

IČO: 000 81 531

se sídlem Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem, PSČ 401 00

zastoupené Ing. Věrou Nechybovou, primátorkou města

(dále jen "**Vlastník**")

a

PADOK Sampi, s.r.o.

IČO: 066 38 074

se sídlem Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 285981

zastoupená Mgr. Petrem Novotným, na základě plné moci

(dále jen "**Stavebník**")

(dále společně jako „**Smluvní strany**“, každý zvlášť jako „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením s ust. § 1240 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, tuto smlouvu o zřízení věcného práva stavby (dále jen „**Smlouva**“):

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemek parc. č. 423, o evidované výměře 1894 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;

pozemek parc. č. 418/10, o evidované výměře 1011 m², druh pozemku ostatní plocha;

pozemek parc. č. 418/9, o evidované výměře 30 m², druh pozemku ostatní plocha;

pozemek parc. č. 418/2, o evidované výměře 8687 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;

pozemek parc. č. 418/3, o evidované výměře 7171 m², druh pozemku ostatní plocha;

pozemek parc. č. 418/8, o evidované výměře 1425 m², druh pozemku ostatní plocha;

pozemek parc. č. 420/5, o evidované výměře 1044 m², druh pozemku ostatní plocha;

pozemek parc. č. 422/3, o evidované výměře 7284 m², druh pozemku ostatní plocha;

výše uvedené pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 1, pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Klíše.

1.2. Vlastník touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Stavebníka věcné právo stavby k tíži:

pozemku parc. č. 423, o výměře 1 894 m²,

pozemku parc. č. 418/10, o výměře 1 011 m²,

pozemku parc. č. 418/9, o výměře 30 m²,

pozemku parc. č. 418/16, o výměře 157 m², odděleného geometrickým plánem č. 1759-139/2018 od pozemku parc. č. 418/2,

pozemku parc. č. 418/17, o výměře 962 m², odděleného geometrickým plánem č. 1759-139/2018 od pozemku parc. č. 418/3,

pozemku parc. č. 418/18, o výměře 7 m², odděleného geometrickým plánem č. 1759-139/2018 od pozemku parc. č. 418/8,

pozemku parc. č. 420/18, o výměře 3 m², odděleného geometrickým plánem č. 1759-139/2018 od pozemku parc. č. 420/5,

pozemku parc. č. 422/5, o výměře 124 m², odděleného geometrickým plánem č. 1759-139/2018 od pozemku parc. č. 422/3,

vše v katastrálním území Klíše (dále vše jen jako „**Pozemky**“) o celkové výměře 4.188 m². Geometrický plán č. 1759-139/2018 tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Stavebník tímto věcné právo stavby přijímá a zavazuje se za ně platit Vlastníkovi stavební plat (dále jako „**Právo stavby**“).

- 1.3. Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídit a mít na Pozemcích stavbu zimního stadionu, který je specifikován v příloze této Smlouvy (dále jako „**Zimní stadion**“). Stavebník se zavazuje zhotovit Zimní stadion v souladu s jeho popisem a orientačním nákresem uvedeným v příloze č. 1 této Smlouvy.

2. ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ A TRVÁNÍ PRÁVA STAVBY

- 2.1. Stavebník se zavazuje hradit Vlastníkovi za zřízení Práva stavby částku ročně ve výši **80.000,- Kč** (slovy: osmdesát tisíc korun českých) (dále jako „**Stavební plat**“).
- 2.2. Ke Stavebnímu platu bude připočtena příslušná výše daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Výše Stavebního platu podléhá indexaci dle článku 4.4. této Smlouvy.
- 2.3. Stavební plat je splatný na základě vystaveného daňového dokladu se splatností vždy ke konci kalendářního roku, za který se platí, a to bezhotovostním převodem na účet Vlastníka [REDACTED]. Bude-li Stavebník přes předchozí písemnou výzvu v prodlení s úhradou Stavebního platu, je Stavebník povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Nárok na náhradu eventuálně vzniklé škody tím není jakkoli dotčen.
- 2.4. Stavební plat bude hrazen nejdříve za kalendářní rok, ve kterém nabude právní moci stavební povolení ke stavbě Zimního stadionu, přičemž výše Stavebního platu v tomto prvním roce bude poměrně upravena dle skutečné doby od okamžiku vydání pravomocného stavebního povolení do konce příslušného kalendářního roku.

3. DOBA TRVÁNÍ PRÁVA STAVBY A VYPOŘÁDÁNÍ STAVBY

- 3.1. Právo stavby vzniká provedením vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad Práva stavby.
- 3.2. Stavebník se zavazuje bez zbytečného odkladu od protokolárního předání Pozemků Vlastníkem a současně od okamžiku, kdy Vlastník odstraní na své náklady veškeré stavby, které se ke dni uzavření této Smlouvy na Pozemcích nacházejí, zahájit inženýrskou činnost a přípravu projektové dokumentace za účelem zpracování a podání žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu stavby Zimního stadionu v souladu s ideální časovou osou výstavby a zprovoznění Zimního stadionu, která je uvedena v příloze č. 2 této Smlouvy.

- 3.3. Věcné právo stavby se zřizuje na dobu 25 let (slovy: dvacet pět let) ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání stavby Zimního stadionu (dále jen „**Doba trvání**“).
- 3.4. Doba trvání může být prodloužena písemnou dohodou Smluvních stran nebo automatickou prolongací Doby trvání dle článku 3.5. této Smlouvy nebo článku 3.8. této Smlouvy.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly na automatickém prodloužení Doby trvání vždy o dalších 15 let (slovy: patnáct let), a to i opakovaně, pokud Vlastník (na základě písemné výzvy Stavebníka) nebo Stavebník písemně nesdělí druhé Smluvní straně nejméně 1 rok (slovy: jeden rok) před koncem Doby trvání, že již nemá zájem na dalším pokračování a prodloužení Doby trvání. Stavebník zašle písemnou výzvu Vlastníku nejpozději 1,5 roku před ukončením Doby trvání. Bez této písemné výzvy, případně při opožděném zaslání této výzvy, k automatickému prodloužení nedojde.
- 3.6. Po uplynutí Doby trvání, na kterou bylo věcné Právo stavby zřízeno, má Stavebník právo na náhradu hodnoty Stavby stanovené ke dni skončení Práva stavby. Výše náhrady bude vycházet z hodnoty Stavby ke dni skončení Práva stavby, při plném zohlednění a ocenění veškerých faktických nebo právních vad Stavby.
- 3.7. Ke dni skončení Práva stavby nabývá Vlastník vlastnické právo k Zimnímu stadionu a zavazuje se zaplatit Stavebníkovi hodnotu Zimního stadionu ke dni zániku Práva stavby. Vypořádání Práva stavby bude provedeno na základě hodnoty Zimního stadionu stanovené ve znaleckém posudku, který bude za tímto účelem vyhotoven znalcem s příslušnou specializací, zapsaným na seznamu soudních znalců.
- 3.8. Vlastník je povinen zaplatit hodnotu Zimního stadionu na bankovní účet Stavebníka nejpozději do 6 měsíců (slovy: šest měsíců) před skončením Doby trvání. Současně se Stavebník zavazuje zajistit a udržovat odpovídající pojištění Stavby s dobou trvání pojištění nejméně do dne skončení Doby trvání Práva stavby. Pokud nebude hodnota Zimního stadionu ve lhůtě dle předchozí věty uhrazena, marným uplynutím této lhůty pozbývá prohlášení dotčené Smluvní strany, že již nemá zájem na pokračování a prodloužení Doby trvání zájem právních účinků a Doba trvání se opětovně prodlužuje dle čl. 3.5. této Smlouvy.

4. DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1. Stavebník se zavazuje v rozsahu vymezeném v příloze č. 3, poskytovat pronájem ledové plochy včetně potřebného zázemí pro potřeby a aktivity Vlastníka či jím určené subjekty, a to za zvýhodněnou hodinovou cenu, jejíž maximální výše je uvedena v příloze č. 3 této Smlouvy, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 4.2. Stavebník se zavazuje veškerá potřebná povolení pro realizaci Stavby zajistit na své náklady a ke své tíži. Stavebník se zavazuje, že všechny stupně projektové dokumentace na výstavbu Stavby budou na žádost konzultovány s Vlastníkem. Vlastník nebo jím pověřená osoba má právo kontrolovat kvalitu prováděných prací. Návrh architektonického i technického řešení bude koordinován se studií „Multifunkční sportovní centrum“, využití stavby bude v souladu s územním plánem.
- 4.3. Stavebník se dále zavazuje uhradit veškeré stavbou vyvolané investice, vyjma případných investic vyvolaných v/na stávajícím objektu zimního stadionu Vlastníka, přímo nesouvisejících se stavbou tréninkového zimního stadionu).
- 4.4. Po dobu existence Práva stavby má Stavebník ve vztahu k Zimnímu stadionu stejná práva, jako kdyby byl jeho vlastníkem. Pod dobu existence Práva stavby má Stavebník ve vztahu k Pozemkům stejná práva jako jejich poživatel. Nedílnou součástí Práva stavby je též právo Stavebníka požívat Pozemky v rozsahu, ve kterém tyto Pozemky nejsou

Zimním stadionem přímo zastavěny, a to jako jednotný funkční celek se Zimním stadionem. V rámci tohoto práva je Stavebník oprávněn zřídit na nezastavěné části Pozemků též drobné stavby tvořící příslušenství Zimního stadionu jako stavby hlavní. Stavebník není oprávněn bez souhlasu Vlastníka užívat budovu stávajícího zimního stadionu.

- 4.5.** Smluvní strany se dohodly, že Stavební plat, jakož i zvýhodněné hodinové ceny za pronájem ledové plochy dle čl. 4.1. této Smlouvy, se průběžně indexují (zvyšují) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlášovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn každoročně zvýšit hodinové ceny za pronájem ledové plochy dle čl. 4.1 této Smlouvy nejvýše o 3 %, a to i v případě, kdy příslušný vyhlášený index nedosáhne 3 %. První indexace bude provedena k prvnímu dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém nabyl právní moci kolaudační souhlas na užívání stavby Zimního stadionu. O upravené výši Stavebního platu, jakož i upravené výši zvýhodněné hodinové ceny za pronájem ledové plochy dle čl. 4.1 této Smlouvy, je smluvní strana povinna informovat druhou smluvní stranu nejpozději do konce kalendářního roku, ve kterém se předmětné platby indexují, jinak se indexace předmětné platby za takový kalendářní rok neuplatní (dále jen „**Oznámení o indexaci**“). Stavebník zaplatí upravený Stavební plat za daný kalendářní rok ve lhůtě splatnosti Stavebního platu dle této Smlouvy. Vlastník je povinen začít platit upravenou zvýhodněnou hodinovou cenu od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení Oznámení o indexaci. Vlastník je dále povinen zaplatit Stavebníkovi rozdíl mezi částkou upravené zvýhodněné hodinové ceny a zvýhodněné hodinové ceny doposud skutečně zaplacené za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je Oznámení o indexaci doručeno Vlastníkovi, a to včetně tohoto kalendářního měsíce, a to na základě příslušné faktury vystavené Stavebníkem.
- 4.6.** Vlastník se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy zajistit na své náklady přípravu Pozemků na jejich předání Stavebníkovi ve stavu umožňujícím zahájení výstavby, zejména zajistit demolicí stávajících staveb, odstranění případné kontaminace půdy a spodních vod, likvidaci odpadu, včetně případného azbestu a jiných nebezpečných odpadů.
- 4.7.** Stavba bude zhotovena a zkolaudována nejpozději do 60 měsíců od podpisu smlouvy o právu stavby. Pokud tak nebude učiněno, smlouva pozbývá platnosti a pozemek bude uveden do původního stavu, a to na náklady Stavebníka. V případě významného prodloužení povolení řízení (zejména územního a stavebního řízení), bude jednáno o prodloužení výše uvedeného termínu.
- 4.8.** Právo stavby dle této Smlouvy lze převést či zatížit pouze s písemným souhlasem Vlastníka, ledaže se jedná o převod nebo zatížení práva Stavby mezi subjekty náležejícími do skupiny PADOK. Toto právo Stavby obě Smluvní strany sjednávají jako právo věcné.

5. NÁVRH NA VKLAD

- 5.1.** Bezprostředně po vyhotovení geometrického plánu dle čl. I. odst. 1.2 této Smlouvy a zajištění ostatních náležitostí (vyjádření správních úřadů) Smluvní strany podepíší návrh

na vklad práva Stavebníka k Pozemkům do příslušného katastru nemovitostí (dále jen „Návrh na vklad“).

- 5.2. Právo stavby k Pozemkům nabývá Stavebník spolu se všemi právy a povinnostmi vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl Návrh na vklad Práva stavby podán příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník podá Návrh na vklad společně s jedním (1) vyhotovením této Smlouvy (opatřeným úředně ověřenými podpisy účastníků) příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek za Návrh na vklad ve výši 1.000,- Kč uhradí Stavebník. Nepodá-li Návrh na vklad řádně a včas Stavebník, je oprávněn jej podat Vlastník.
- 5.4. Bude-li kteroukoli Smluvní stranou předloženo druhé Smluvní straně pravomocné rozhodnutí o zastavení vkladového řízení o povolení vkladu Práva stavby k Pozemkům do katastru nemovitostí či pravomocné rozhodnutí o zamítnutí vkladu Práva stavby k Pozemkům do katastru nemovitostí, pak Smluvní strany sjednávají, že trvají na platnosti a účinnosti této Smlouvy a zavazují se podniknout veškeré kroky potřebné k tomu, aby bylo vydáno kladné rozhodnutí o povolení vkladu Práva stavby. Strany se dále zavazují, bude-li to podle výše uvedených podmínek nutné, bez zbytečného odkladu, tj. do deseti (10) pracovních dnů, uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za shodných podmínek vyhovujících formálním požadavkům na provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí. Nebude-li ani opakované řízení o povolení vkladu Práva stavby k předmětným Pozemkům úspěšné, mají Strany právo od této Smlouvy odstoupit. Tato ujednání článku 6.4. této Smlouvy a závazky z něj pro Smluvní strany vyplývající považují Smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem vkladu do registru smluv dle zvláštního právního předpisu. Smluvní strany shodně prohlašují, že povinnost uveřejnění této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bude splněna ze strany Vlastníka.
- 6.2. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, nebo na jinou adresu, kterou Smluvní strana, které má být písemnost zaslána, před odesláním písemnosti druhé straně písemně oznámí.
- 6.3. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými vlastnoručními podpisy obou Smluvních stran podá Stavebník spolu s návrhem na vklad na katastr nemovitostí.
- 6.4. Smluvní strany na sebe přebírají riziko změny okolností podle ust. § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.
- 6.5. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.
- 6.6. V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplývá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajících obsahu. Obě strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo

nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejbližší původnímu ustanovení.

- 6.7.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.
- 6.8.** Záměr Vlastníka přenechat Pozemky Stavebníkovi touto Smlouvou byl dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v aktuálním znění, schválen Radou města Ústí nad Labem usnesením č. 110/18 ze dne 14. února 2018 a byl řádně zveřejněn na úřední desce Statutárního města Ústí nad Labem ode dne 20. 2. 2018 do dne 8. 3. 2018. Přenechání Pozemků Stavebníkovi touto Smlouvou za podmínek stanovených touto Smlouvou byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Ústí nad Labem usnesením č. 511/18 ze dne 25. 4. 2018.
- 6.9.** Přílohy této Smlouvy, které však netvoří její nedílnou součást, jsou:
- Příloha č. 1 – Popis a orientační náčrt Zimního stadionu;
 - Příloha č. 2 – Ideální časová osa výstavby a zprovoznění Zimního stadionu;
 - Příloha č. 3 – Rozsah a výše zvýhodněné hodinové ceny pronájmu ledové plochy pro potřeby Vlastníka.
 - Příloha č. 4 – Geometrický plán

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY:

V Ústí na Labem dne _____

Statutární město Ústí nad Labem
Ing. Věra Nechybová, primátorka

PADOK Sampi, s.r.o.
Mgr. Petr Novotný, na základě plné moci