

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

č. 354/V5/2018

Vysoká škola ekonomická v Praze, IČ: 61384399, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1938/4, Praha 3, Žižkov, PSČ: 130 67, zastoupená prof. Ing. Hanou Machkovou, CSc., rektorkou,
(dále jen „vlastník“)

společnost Traxial a.s., IČ: 24231576, se sídlem Praha 4, Čerčanská 2055/18a, PSČ: 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18616, zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdným, statutárním ředitelem,
(dále jen „stavebník“)



uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu §1240 a násl.
občanského zákoníku tuto
smlouvu o zřízení práva stavby

I.

Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2344/28 o výměře 7.764 m² (ostatní plocha), nacházejícího se v katastrálním území Kunratice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 1830 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemek“). K předmětnému pozemku bylo zřízeno věčné břemeno, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, které je stavebník povinen plně respektovat v rozsahu práv a povinností oprávněného z věcného břemene.

Stavebník prohlašuje, že je mu znám stav Pozemku; stavebník má zájem na Pozemku vystavět obchodní centrum sestávající z prodejních jednotek, provozoven služeb, skladů, sociálního zázemí (dále jen „budova“), jakož i z parkoviště, chodníků, přístupových, příjezdových zásobovacích a obslužných komunikací, manipulačních ploch a ploch pro zásobování, ploch zeleně a dalších ploch (dále jen „společné plochy“). Součástí obchodního centra budou rovněž reklamní plochy a zařízení. Situační plán obchodního centra s vyznačením budovy a společných ploch tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Vlastník zřizuje ve prospěch stavebníka právo stavby k Pozemku (ke všem pozemkům, které budou součástí komplexu obchodního centra, tj. na kterých bude stát budova, i ke společným plochám). Stavebník má právo zřídit na Pozemku stavbu – obchodní centrum. Právo stavby se uplatní na povrchu i pod povrchem Pozemku. Stavba obchodního centra bude provedena v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací.

III.

Právo stavby je věc nemovitá. Obchodní centrum bude součástí práva stavby a též podléhá ustanovením občanského zákoníku o věcech nemovitých.

Právo stavby se zřizuje jako dočasné, a to na dobu 15 (patnácti) let, tj. do 30. 9. 2033, s možností stavebníka uplatnit až 3x opci na prodloužení práva stavby vždy na dalších 15 let. Stavebník je oprávněn opci uplatnit vždy písemným prohlášením, které musí být doručeno vlastníkovi nejpozději 6 měsíců před skončením doby trvání práva stavby. Toto právo je stavebník oprávněn vykonat 3x (třikrát) pro sobě.

IV.

Právo stavby se zřizuje za úplatu, ve výši 1.500.000,- Kč/rok, která bude stavebníkem hrazena v opětujících se dávkách po 125.000,- Kč měsíčně jako stavební plat, zatěžující právo stavby jako reálné břemeno.

Úplata za právo stavby se po uplynutí pátého kalendářního roku od podpisu této smlouvy zvýší o 3% a poté bude dále zvyšována každý následující 5. rok o další 3%. Základem pro výpočet zvýšení úplaty bude úplata v roce, který předchází roku navýšení. V případě, že dojde k neočekávanému prudkému nárůstu inflace, bude tato situace řešena dohodou obou smluvních stran.

Stavebník je oprávněn právo stavby zatížit. Stavebník je povinen stavbu pojistit. Právo stavby přechází na právního nástupce stavebníka.

Strany sjednaly, že stavebník má předkupní právo k Pozemku, za podmínek obvyklých v místě a čase – toto bude zapsáno do veřejného seznamu.

Vlastník prohlašuje, že neexistuje žádná právní ani faktická překážka, která by bránila zřízení práva stavby obchodního centra na Pozemku, vyjma zřízeného věcného břemene, jak výše uvedeno, a že si je vědom, co představuje provoz takového obchodního centra. Strany ujednaly, že vlastník není oprávněn schvalovat žádná faktická nebo právní jednání stavebníka, zejména ne uzavírání nebo ukončování nájemních vztahů k jednotkám v obchodním centru, zřizování zástavního práva k právu stavby a další obdobná jednání.

Stavebník a Vlastník se dále výslovně shodli na tom, že na Pozemku bude na náklady Vlastníka zřízeno 26 parkovacích míst, které budou určeny pro účely parkování osob dojíždějících do přílehlých budov Vlastníka. Schématické vyobrazení těchto parkovacích míst vyobrazuje příložený situační plán.

V.

Právo stavby zřízené touto smlouvou vznikne zápisem do veřejného seznamu.

Tato smlouva byla předložena k vyjádření Akademickému senátu VŠE v Praze podle § 9 odst. 2 písm. c) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách) (dále jen zákon) dne 13. 3. 2017 a Správní rada VŠE v Praze vydala ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) zákona předchozí písemný souhlas k uzavření této smlouvy dne 11. 4. 2017.

Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy jsou v souladu se zásadami poctivého obchodního styku a nejsou zvláště nevýhodná pro kteroukoliv ze stran s ohledem na důvod, účel a okolnosti uzavření této smlouvy. Dále strany prohlašují, že při jednání o uzavření této smlouvy jim byly sděleny všechny pro ně relevantní skutkové i právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a že neočekávají ani nepožadují od druhé smluvní strany další informace v této věci.

Smluvní strany plně odkazují na text této smlouvy a nebudou odkazovat na obchodní zvyklosti. Smluvní strany vylučují použití §1740 odst. 3 a §1751 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterých je smlouva uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se považují za rovnocenné partnery a ani jedna ze stran se necítí být slabší smluvní stranou. Změna okolností není důvodem pro obnovení jednání o obsahu smlouvy nebo ukončení smlouvy. Smluvní strany na sebe berou riziko změny okolností. Dále se strany vzdávají práva domáhat se zrušení této smlouvy soudem podle §2000 občanského zákoníku, jehož použití na tento smluvní vztah vylučují.

V případě, že je nebo se stane některé ustanovení smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost proto, aby takové ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává hospodářský a ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

Uveřejnění textového obsahu celé této smlouvy včetně její přílohy a metadat podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňovaných těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí VŠE jako povinný subjekt. Smluvní strany výslovně potvrzují, že smlouva neobsahuje žádné chráněné informace, které by nebylo možné uveřejnit v registru smluv a že s jejím uveřejněním podle tohoto článku souhlasí.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků této smlouvy a jeden stejnopis je určen pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro účely řízení o zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.

V Praze dne 14. 10. 2018

V Praze dne 24. 2. 2018

ředitelka
Vysoká škola ekonomická v Praze

statutární ředitel
Traxial a.s.

Přílohy:

- situační plán obchodního centra;
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 20. 3. 2018