

# SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

## „PRODLOUŽENÍ TRVÁNÍ STÁVAJÍCÍHO PRÁVA STAVBY“

uzavřená podle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvní stranami:

### **Město Vsetín**

se sídlem Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín  
zastoupeno Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města  
IČ: 00304450  
DIČ: CZ00304450  
jakožto vlastník zatíženého pozemku na straně jedné  
(dále jen „vlastník“)

a

### **FANYCO s.r.o.,**

se sídlem Na Vyhlídce 1003,755 01 Vsetín, IČ: 278 15 005, v této smlouvě zastoupené  
jednatelem společnosti XXXXX  
jako stavebník na straně druhé  
(dále jen „stavebník“)

### **Preambule**

Touto smlouvou je prodloužena doba trvání stávajícího práva stavby, jenž bylo mezi smluvními stranami sjednáno na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 11.05.2017, s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí dne 12.5.2017. Na základě zde citované smlouvy bylo mezi smluvními stranami zřízeno právo stavby stavebníka na povinném pozemku vlastníka na dobu určitou, a to do 01.11.2018. Takto zřízené stávající právo stavby bylo do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, zapsáno na základě rozhodnutí tohoto úřadu pod č.j. V – 2156/2017 – 810. Smluvní strany se vzájemně dohodly na prodloužení doby trvání takto zřízeného práva stavby na dobu nejpozději do 31.05.2019 a pro tyto účely uzavírají tuto smlouvu.

### **I.**

1. Vlastník prohlašuje, že je na základě zák. č. 172/91 Sb. a kupní smlouvy ze dne 30. 3. 2001 výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Vsetíně na LV č. 10001 pro obec Vsetín, kat. území Vsetín, mimo jiné i níže specifikovaného pozemku katastru nemovitostí :

p.č. 11573/37, ostatní plocha, k.ú. Vsetín.

2. Stavebník prohlašuje, že veřejnoprávní smlouvou o umístění stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 11538/2015/OÚPSŘD-330/Pa-8 ze dne 24. 11. 2015 a veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 12210/2015/OÚPSŘD-330/Pa-7 ze dne 21. 12. 2015, mu byla povolena stavba, nazvaná v projektové dokumentaci „Novostavba výrobní haly FANYCO, parc. 11573/37, k.ú. Vsetín“.

Vlastník bere na vědomí, že při realizaci stavby může dojít k odchylkám od nadepsané projektové dokumentace a veřejnoprávní smlouvy. Odchylky od projektové dokumentace musí být v souladu s územně plánovací dokumentací a stavebník se zavazuje obstarat příslušný povolovací akt stavebního úřadu. Vlastník se zavazuje poskytnout stavebníkovi veškerou možnou součinnost k případnému obstarání povolovacího aktu.

3. Dne 3. 2. 2015 uzavřel vlastník se společností FANYCO s.r.o., se sídlem Na Vyhlídce 1003, 755 01 Vsetín, IČ: 278 15 005, nájemní smlouvu č. 56/2-02/14-PZI, , na základě které vlastník pronajal této společnosti část pozemku p.č. 11573/1, ostatní plocha, k.ú. Vsetín, pro účely realizace a zřízení stavby uvedené v odstavci 2 tohoto článku smlouvy.
4. Dne 11. 8. 2016 uzavřeli vlastník a stavebník smlouvu o smlouvě budoucí kupní č. 56/4-02/16, kterou se vlastník zavázal za podmínek v této smlouvě sjednaných převést vlastnické právo k pozemku, pozemku p.č. 11573/37, ostatní plocha, k.ú. Vsetín.
5. Za účelem zřízení práva stavby jako nemovité věci, s níž stavebník může samostatně nakládat, sjednávají účastníci tuto smlouvu, s následujícími náležitostmi:

## II.

1. Touto smlouvou vlastník zřizuje ve smyslu § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ve prospěch stavebníka **právo stavby**, spočívající v právu zřídit a provozovat na pozemku p.č. 11573/37, ostatní plocha o výměře 3 047 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Vsetín, stavbu s názvem „Novostavba výrobní haly FANYCO“ v rozsahu, jak byla schválena veřejnoprávní smlouvou o umístění stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 11538/2015/OÚPSŘD-330/Pa-8 ze dne 24. 11. 2015 a veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 12210/2015/OÚPSŘD-330/Pa-7 ze dne 21. 12. 2015 s přípustnými odchylkami a jak bude po jejím zhotovení zkolaudována (dále také jako „předmětná stavba“). Součástí práva stavby je rovněž právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním stavby na výše specifikovaných pozemcích.
2. Vlastník prohlašuje, že povinný pozemek p.č. 11573/37 v katastrálním území Vsetín je bez

faktických i právních vad a neexistují žádné okolnosti, které by bránily řádnému výkonu práv odpovídajících právu stavby, jak je touto smlouvou sjednáno.

3. Vlastník prohlašuje, že si je vědom všech omezení, která souvisejí se zřízením práva stavby. Vlastník si však vyhrazuje právo udělovat stavebníkovi souhlas k veškerým změnám předmětné stavby ve vztahu k tomu, jak byla tato stavba definována veřejnoprávní smlouvou o umístění stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 11538/2015/OÚPSŘD-330/Pa-8 ze dne 24. 11. 2015 a veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 12210/2015/OÚPSŘD-330/Pa-7 ze dne 21. 12. 2015 s přípustnými odchylkami.
4. Právo stavby podle této smlouvy se zřizuje na dobu **určitou, a to do 31. 05. 2019.**
5. Právo stavby podle této smlouvy se sjednává jako právo úplatné a výše stavebního platu činí **15 150Kč/rok + DPH** podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni účinnosti smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 21 %. Stavební plat je sjednán v režimu dílčích plnění (za čtvrtletí) a bude hrazen na účet města Vsetín vedený u XXXXX, č. ú. XXXXX, čtvrtletně ve výši 3 787,50 Kč + DPH na základě daňového dokladu vystaveného vlastníkem se splatností 14-ti dnů ode dne vystavení. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován první den kalendářního čtvrtletí.
6. Stavebník toto právo stavby, jak je vymezeno v odst. 1 až 5 tohoto článku přijímá a vlastník se zavazuje takto vymezené právo stavby strpět.
7. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že umístění stavby je výrazným omezením vlastnického práva vlastníka a stavebník se zavazuje provádět veškeré stavební činnosti či udržovací práce na stavbě s odbornou péčí a náležitou opatrností tak, aby na pozemku vlastníka nevznikly žádné škody. Obě smluvní strany berou na vědomí, že rozsah ochranných pásem nelze dohodou smluvních stran měnit či omezovat. Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem však vzájemně prohlašují, že vzájemné spory ohledně rozsahu ochranných pásem budou řešit vzájemnou dohodou.

### III.

1. Při výkonu práv odpovídajících právu stavby budou zástupci stavebníka oprávněni po vzniku práva stavby vstoupit na dotčený pozemek, při pracích budou postupovat šetrně, zasahovat do práv vlastníka pouze v nezbytném rozsahu a v případě vzniklé škody včas uvedou pozemek do předchozího stavu, resp. náležitého stavu. Podrobněji je způsob a podmínky provádění předmětné stavby upraven v nájemní smlouvě uvedené v článku I. odst. 3 této smlouvy. Stavebník se v této souvislosti výslovně zavazuje dodržet veškerá ujednání předmětné nájemní smlouvy.

2. Stavebník je povinen stavbu dokončit a zkolaudovat nejpozději do **31.4.2019**, když pro účely této smlouvy bude tento závazek považován za splněný dnem, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí Městského úřadu Vsetín, odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy při MěÚ Vsetín, kterým bude povoleno užívání předmětné stavby. V případě, že stavebníkovi bude zřejmé, že nebude moci dodržet tento termín pro kolaudaci z důvodů, které nemají původ v činnosti stavebníka a zhotovitelů stavby (zejména podání opravných prostředků proti kolaudačnímu rozhodnutí ze strany zájmových skupin s cílem prodloužení doby řízení za účelem vymožení případných plnění či jiného prospěchu), je stavebník oprávněn podat žádost o prodloužení termínu pro kolaudaci v důsledku vzniku takových okolností a vlastník je povinen mu vyhovět ovšem to pouze za předpokladu, že k datu 31.4.2019 bude podána alespoň žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.
3. Stavebník je povinen stavbu po jejím provedení udržovat v dobrém stavu. Stavebník je dále povinen stavbu pojistit pro případ obvyklých pojistných událostí (zejm. živelné škody, vandalismus).
4. Vlastník si dále vyhrazuje právo udělovat stavebníkovi souhlas k nájmu, propachtování, výpůjčce, výprose, zcizení a zatížení práva stavby.
5. Stavebník prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči vlastníkovi žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Vlastník je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení stavebníka v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
6. Smluvní strany se dohodly, že vlastník má dále právo od této smlouvy odstoupit pokud:
  - a) stavebník nebude ani přes výzvu vlastníka plnit podmínky stanovené veřejnoprávní smlouvou o umístění stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 11538/2015/OÚPSŘD-330/Pa-8 ze dne 24. 11. 2015 a veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby, vydanou Městským úřadem ve Vsetíně, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy pod č.j. MUVS-S 12210/2015/OÚPSŘD-330/Pa-7 ze dne 21. 12. 2015, které ve svém důsledku mohou vést k tomu, že nebude vydáno kolaudační či jiné rozhodnutí povolující užívání předmětné stavby
  - b) stavebník bez souhlasu vlastníka poskytne právo stavby do nájmu, pachtu, výpůjčky či výprosy nebo právo stavby zcizí či zatíží.
  - c) stavebník bez souhlasu vlastníka poskytne předmětnou stavbu do nájmu, pachtu, výpůjčky či výprosy nebo tuto stavbu zcizí.
  - d) stavebník bude déle než 30 dnů v prodlení s některou ze splátek stavebního platu sjednaného touto smlouvou dle čl. II, odst. 5, a nesjedná nápravu ani přes písemné vyrozumění se stanovením dodatečné lhůty 10 dnů.
7. Odstoupení jedné ze smluvních stran od smlouvy musí být provedeno písemnou formou s uvedením důvodu odstoupení, kdy účinky odstoupení nastanou dnem, kdy oznámení o odstoupení od této smlouvy došlo té smluvní straně, které bude určeno. Smluvní strany se

dohodly, že odstoupením od této smlouvy se současně zrušuje i právo stavby uvedené v článku II. této smlouvy, a to s účinky ke dni, kdy předmětné odstoupení od smlouvy došlo stavebníkovi. V případě pochybností ohledně data, kdy tato písemnost došla se má za to, že písemnost došla pátý den ode dne jejího podání k poštovní přepravě jako doporučené listovní zásilka. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na právo vymáhat smluvní pokuty ve smyslu ujednání následujícího odstavce 8 a 10 tohoto článku smlouvy.

8. V případě, že dojde k odstoupení od této smlouvy je stavebník povinen poskytnout vlastníkově veškerou potřebnou součinnost, která je potřebná k vymazání předmětného práva stavby z katastru nemovitostí, zejména je povinen podepsat notářský zápis potvrzující odstoupení od této smlouvy a zrušení předmětného práva stavby, dále je povinen podepsat návrh na vymazání tohoto práva z katastru nemovitosti. Stejnou povinnost má stavebník i v případě, že předmětné právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Pokud tak stavebník neučiní ani do 10 dnů od odstoupení od této smlouvy nebo od data, kdy uplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, je povinen uhradit vlastníkově smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý i započatý den prodlení s plněním této povinnosti.
9. V případě, že nastane některý z důvodů pro odstoupení dle odstavce 5 nebo 6 tohoto článku smlouvy, a na předmětném pozemku bude postavena stavebníkem předmětná stavba či její část, je vlastník povinen stavebníkovi oznámit svůj záměr od smlouvy odstoupit (dále jen „oznámení vlastníka“) a je povinen na žádost stavebníka poskytnout stavebníkovi lhůtu 6 měsíců k zajištění zájemce o převod práva stavby (dále jen právní nástupce stavebníka). Pokud stavebník podá žádost o zajištění právního nástupce, prodlužuje se přiměřená lhůta před odstoupením od smlouvy na 6 měsíců a po dobu 6 měsíců neběží lhůty a smluvní pokuty stanovené v odstavci 8 a 11 tohoto článku smlouvy. Pokud stavebník nepodá tuto žádost do 14 dnů ode dne doručení oznámení vlastníka nebo uplyne-li marně lhůta 6 měsíců k zajištění zájemce, může vlastník od smlouvy odstoupit.
10. Stavebník je povinen předat předmětný pozemek vlastníkově nejpozději ve lhůtě do 2 měsíců ode dne, kdy došlo k odstoupení od této smlouvy nebo kdy zaniklo předmětné právo stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno. Předmětný pozemek bude stavebníkem vlastníkově předán bez jakýchkoliv faktických vad, tj. předmětný pozemek bude vyklizen. Pokud se strany nedohodnou jinak, je stavebník povinen tedy odstranit veškeré stavby, které stavebník umístil na předmětném pozemku, a to na své vlastní náklady nejpozději do 2 měsíců od skončení smluvního vztahu. Pokud stavebník zpět předmětný pozemek vlastníkově v této lhůtě nepředá (případně nevyužije možnost jejího prodloužení dle odstavce 9 tohoto článku smlouvy) tak, jak je shora popsáno, je stavebník povinen uhradit vlastníkově smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
11. S poukazem na výše uvedené pak smluvní strany výslovně sjednaly, že vlastník nebude při zániku práva stavby z titulu uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, nebo z titulu odstoupení od této smlouvy poskytovat stavebníkovi žádnou náhradu za předmětnou stavbu. Současně se stavebník v tomto případě zavazuje k bezúplatnému převodu práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení k dotčené stavbě, na vlastníka předmětných pozemků,

a to nejpozději k datu jeho předání.

12. Strany této smlouvy mají navzájem předkupní právo k pozemku a na něm zřízeném právu stavby ve smyslu § 1254 občanského zákoníku.
13. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo vlastníka vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu přesahující.
14. Smluvní strany se dle § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek vlastníka a stavebníka vzniklých z titulu práva stavby založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětného pozemku bez právního důvodu, nebo z titulu smluvních pokut za porušení povinnosti dle této smlouvy, je v trvání deseti let ode dne, kdy mohlo být právo na zaplacení pohledávky uplatněno poprvé.

#### IV.

1. Právo stavby se prodlužuje zápisem do katastru nemovitostí. Výhrada vlastníka udělovat souhlas k zatížení práva stavby bude zachována.
2. Dle této smlouvy provede Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín vklad změny práva stavby evidovaného pod sp.zn. V – 2156/2017 – 810 na LV č. 10001 pro katastrální území Vsetín, obec Vsetín, a to prodloužením doby jeho trvání do 31.5.2019.

#### V.

1. Stavebník tímto v souladu s ustanovením § 441 a násl. občanského zákoníku uděluje vlastníkovi **plnou moc** k zastupování ve věci podání návrhu na vymazání práva stavby a výhrady vlastníka udělovat souhlas k zatížení tohoto práva do katastru nemovitostí, včetně zastupování ke všem právním a administrativním úkonům potřebným k řízení o vymazání těchto práv před příslušným katastrálním úřadem, a to v případě, že právo stavby zanikne uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nebo z titulu odstoupení od této smlouvy.
2. Stavebník je oprávněn odvolat plnou moc uvedenou v odstavci 2 tohoto článku výlučně jen z těchto důvodů:
  - a) vlastník neprodlouží termín pro kolaudaci předmětné stavby z důvodu uvedených v článku III. odst. 2 této smlouvy,
  - b) vlastník neposkytne stavebníkovi lhůtu 6 měsíců k zajištění zájemce k převodu práva stavby, jak je uvedeno v článku III. odst. 9 této smlouvy,
  - c) vlastník nepodá návrh na vymazání práva stavby a výhrady vlastníka udělovat souhlas k zatížení tohoto práva ani do 60 dnů ode dne zániku tohoto práva uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, nebo z titulu odstoupení od této smlouvy.

## VI.

1. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, pro vlastníka dva, pro stavebníka jeden a jeden pro účely řízení o povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva je účinná ode dne jejího oboustranného podpisu.
2. Veškeré okolnosti touto smlouvou blíže neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou. Smluvní strany tímto výslovně sjednaly, že tato smlouva současně zrušuje a v plném rozsahu nahrazuje práva a povinnosti založené smluvním stranám smlouvou o zřízení práva stavby ze dne 11.5.2017.
4. Smluvní strany se podle § 89a o.s.ř. dohodly, že spory z titulu právního vztahu založeného touto smlouvou, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí výlučně místně příslušnému soudu podle sídla vlastníka.
5. Tato Smlouva může být změněna nebo doplněna pouze na základě listinných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
6. Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
7. **K uzavření této smlouvy byl udělen souhlas Zastupitelstva města Vsetína na jeho zasedání dne 17. 9. 2018, usnesením číslo 41/30/ZM/2018 . Vlastník tak výslovně potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000Sb., o obcích v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§41 citovaného zákona).**
8. Stavebník bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Stavebník souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Vsetíně dne 24.10.2018

Ve Vsetíně dne 18.10.2018

Vlastník:

Stavebník:

.....

.....