

# SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

## DODATEK Č. 1

uzavřená dle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“ a „**Dodatek č. 1**“), mezi smluvními stranami:

(dále jen „**Vlastník**“)

a

(dále jen „**Stavebník**“)

(Vlastník a Stavebník společně dále jen jako „**Smluvní strany**“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany spolu uzavřely smlouvu o zřízení práva stavby č. 0639/2022/OSM\_OddM/1101 (dále jen „**Smlouva o zřízení práva stavby**“), na základě níž bylo k pozemkům parcelní číslo 84/2, parcelní číslo 84/3, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., parcelní číslo 85/1 a parcelní číslo 85/2, všechny pozemky v katastrálním území Kyje (dále jen „**Nemovitosti**“) zřízeno právo stavby (dále jen „**Právo stavby**“), umožňující Stavebníku vybudovat na Nemovitostech projekt spočívající v realizaci bytových a rodinných domů, jakož i související technické a dopravní infrastruktury (dále jen „**Stavba**“). Právo stavby bylo zapsáno do katastru nemovitostí.
- 1.2 Smluvní strany si přejí na základě tohoto Dodatku č. 1 upravit některá práva a povinnosti, která na sebe převzaly na základě Smlouvy o zřízení práva stavby.

### II.

#### Předmět dodatku

- 2.1 Čl. IV. odst. 4.4 až odst. 4.7 Smlouvy o zřízení práva stavby se účinností tohoto Dodatku č. 1 v plném rozsahu ruší a nahrazují se následujícím novým zněním:  
*„4.4 Ty části Nemovitostí (pozemků), které se budou nacházet pod budovami/rodinnými domy tvořícími součást Stavby, a též pozemky v okolí těchto staveb a tvořící s nimi funkční celek – jako například předzahrádky, parkoviště a další vnější plochy, to vše v rozsahu orientačně vymezeném na plánu v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Oddělené části nemovitostí**“), budou převedeny Vlastníkem bezúplatně na Stavebníka, a to na základě smlouvy o bezúplatném převodu pozemků (dále jen „**Smlouva o převodu pozemků**“), kterou Smluvní strany uzavřou za podmínek sjednaných v této Smlouvě. Finální rozsah Oddělených částí pozemků bude stanoven na základě územního rozhodnutí/společného povolení ke Stavbě. Vkladem vlastnického práva k těmto Odděleným částem nemovitostí do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka zaniká Právo stavby k Odděleným částem*

nemovitostí, přičemž Smluvní strany si nejsou povinny ničeho vzájemně plnit. Právo stavby ve zbývajícím rozsahu, tj. ve vztahu k ostatním částem Nemovitostí, které nebudou převedeny na Stavebníka (dále jen „**Zbývajících částí nemovitostí**“), zanikne vzdáním se Práva stavby ze strany Stavebníka k těmto Zbývajícím částem nemovitostí, který tak učiní do dvou (2) měsíců od vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Staveb (poslední části Staveb).

- 4.5 Vlastník se touto Smlouvou (ve smyslu § 1785 Občanského zákoníku) zavazuje, že bezúplatně převede Oddělené části nemovitostí dle odst. 4.4. do vlastnictví Stavebníka, a to nejpozději do 2 měsíců poté, co k tomu bude Stavebníkem vyzván za předpokladu předložení příslušných geometrických plánů potřebných pro oddělení Oddělených částí nemovitostí a dále, pokud bude k dělení nezbytný, souhlasu příslušného stavebního úřadu s dělením Nemovitostí. Stavebník může výzvu k uzavření Smlouvy o převodu pozemků dle tohoto odstavce, která bude odpovídat vzoru uvedenému v příloze č. 3 této Smlouvy, zaslat Vlastníkovi nejdříve po právní moci územního rozhodnutí a stavebního povolení ke Stavbě nebo společného povolení ke Stavbě (popřípadě správních aktů tyto nahrazujících) a nejpozději pak do 3 měsíců od uplynutí doby trvání Práva stavby dle odst. 4.1 této Smlouvy. Stavebník se zavazuje do svého výlučného vlastnictví Oddělené části nemovitostí nabyt. Smluvní strany uzavřou Smlouvu o převodu pozemků ve znění, které bude ve všech podstatných ohledech odpovídat příloze č. 3 této Smlouvy.
- 4.6 Pokud dojde k zániku Práva stavby z jiného důvodu, než v důsledku splynutí (tj. tím, že se Stavebník stane vlastníkem Oddělených částí nemovitostí), respektive z důvodu vzdání se Práva stavby dle čl. IV. odst. 4.4. této Smlouvy, stane se vlastníkem Stavby v souladu s právními předpisy Vlastník, není-li v té Smlouvě dále stanoveno jinak. Mezi Smluvními stranami smlouvy proběhne vypořádání, kdy Vlastník poskytne Stavebníkovi náhradu za nabyté vlastnické právo ke Stavbám, a to v souladu s pravidly sjednanými v tomto ustanovení. Hodnota Stavby ke dni zániku Práva stavby bude stanovena jako rozdíl tržní hodnoty Stavby včetně pozemku Vlastníka, na kterém se Stavba nachází, a tržní hodnoty tohoto pozemku Vlastníka (oceněného bez vlivu územního rozhodnutí, stavebního povolení či jiného obdobného rozhodnutí povolujičho realizaci Staveb), a to i v případě nedokončenosti Stavby, a bude určena a vyčíslena znaleckým posudkem soudního znalce, kterého je oprávněn určit Vlastník (dále jen „**Posudek Vlastníka**“). Vlastník je povinen předložit Stavebníkovi Posudek Vlastníka pro účely vypořádání dle tohoto odstavce nejpozději do 90 dnů ode dne zániku Práva stavby. Nebude-li v této lhůtě Vlastníkem Posudek Vlastníka Stavebníkovi předložen nebo nebude-li Stavebník s hodnotou Stavby stanovenou Posudkem Vlastníka souhlasit, je Stavebník oprávněn předložit Vlastníkovi nový znalecký posudek na Hodnotu Stavby vypracovaný soudním znalcem určeným Stavebníkem (dále jen „**Posudek Stavebníka**“), a to do 180 dnů ode dne zániku Práva stavby; v takovém případě bude za hodnotu Stavby považována částka odpovídající průměru obou výše uvedených znaleckých posudků (v případě nepředložení Posudku Vlastníka, bude za hodnotu Posudku Vlastníka považována hodnota dle Posudku Stavebníka). Bude-li rozdíl hodnot stanovených Posudkem Vlastníka a Posudkem Stavebníka vyšší než 20 %, zavazují se Smluvní strany nechat vypracovat revizní znalecký posudek na Hodnotu Stavby některou ze společností patřící do skupiny Deloitte, KPMG nebo PricewaterhouseCoopers (dále jen „**Revizní posudek**“) s tím, že hodnota Stavby bude v takovém případě odpovídat hodnotě odpovídající průměru Posudku Vlastníka, Posudku Stavebníka a Revizního posudku. Vlastník je v tomto případě taktéž oprávněn započíst vůči nárokům Stavebníka svůj nárok, kterým bude tržní hodnota zřízeného Práva stavby po dobu trvání práva Stavby, nejdéle však za dobu 10 let. Toto vypořádání se nepoužije ve vztahu k Právu stavby zatěžujícím Zbývajících částí nemovitostí, pokud dojde k jeho zániku v souladu s odst. 4.4 jeho vzdáním se ze strany Stavebníka, tj. v tomto případě si nejsou Smluvní strany povinny ničeho plnit.
- 4.7 Pokud dojde k zániku Práva stavby odstoupením dle čl. VI odst. 6.2 této Smlouvy, Smluvní strany se dohodly, že je zcela na rozhodnutí Vlastníka, zda se stane vlastníkem Stavby (resp. staveb nedokončených a nacházejících se na Nemovitostech) nebo zda Stavebník je povinen Stavbu (resp. staveb nedokončených a nacházejících se na Nemovitostech) odstranit a uvést Nemovitosti do původního stavu bez nároku na jakoukoliv náhradu. Volbu odstranění Stavby však Vlastník ztrácí poté, co je již Stavba v takové fázi rozestavěnosti,

*že je již realizována hrubá stavba nejméně o jednom podlaží. Pokud se Vlastník rozhodne k nabytí vlastnického práva ke stavbám nacházejícím se na Nemovitostech, postupuje se v případě vypořádání Smluvních stran obdobně jako v odst. 4.6."*

- 2.2 Čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy o zřízení práva stavby se účinností tohoto Dodatku č. 1 v plném rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím novým zněním:

*„6.3 Pokud se v odst. 6.2 hovoří o zakladatelích Stavebníka, platí uvedené stejně i pro právní nástupce těchto zakladatelů, kteří jsou osobami propojenými s těmito zakladateli."*

- 3.1 Ostatní ustanovení Smlouvy o zřízení práva stavby nejsou tímto Dodatkem č. 1 dotčena. Součástí tohoto Dodatku č. 1 je i aktualizace příloh Smlouvy o zřízení práva stavby.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Vlastník zašle tento Dodatek č. 1 správci registru smluv k uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, nejpozději do 30 dnů ode dne jeho uzavření.
- 7.2 Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
- 7.3 Dodatek č. 1 v tomto znění schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 14 svým usnesením č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dne xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- 7.4 Stavebník bere na vědomí, že Vlastník je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí, aby text této Smlouvy a veškeré informace obsažené v této Smlouvě, vyjma údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. zákona o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání. Zároveň Stavebník souhlasí, aby text této Smlouvy byl zařazen do veřejně přístupné elektronické databáze smluv vedené Vlastníkem.
- 7.5 Pokud kterékoliv ustanovení tohoto Dodatku č. 1 nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku č. 1 nebo jeho částí. Na místo dotčeného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu dotčeného ustanovení, nebo není-li takového ustanovení právního předpisu, způsob řešení, jenž je v obchodním styku obvyklý.
- 7.6 Strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 1 podléhá uveřejnění v registru smluv; toto uveřejnění zajistí Vlastník. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost potřebnou ze strany Správce k včasnému a řádnému uveřejnění. Vlastník zašle tento Dodatek č. 1 správci k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření tohoto Dodatku č. 1. Vlastník zašle Stavebníkovi potvrzení o uveřejnění v registru smluv bezprostředně poté, co jej obdrží.
- 7.7 Tento Dodatek č. 1 je sepsán ve 3 vyhotoveních, dvě vyhotovení obdrží Vlastník a jedno Stavebník. Veškeré změny tohoto Dodatku č. 1 jsou možné pouze písemnou formou.
- 7.8 Tento Dodatek č. 1 je zcela nezávislý na jiných smlouvách, dohodách či dokumentech uzavřených současně nebo v souvislosti s tímto Dodatkem č. 1 (včetně ostatních Transakčních dokumentů), pokud není výslovně sjednáno jinak, tzn. že vznik či naopak zánik těchto jiných smluv, dohod či dokumentů (včetně Transakčních dokumentů), bez ohledu na důvod jejich zániku, nemá žádný vliv na trvání tohoto Dodatku č. 1.
- 7.9 Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 1 řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tento Dodatek

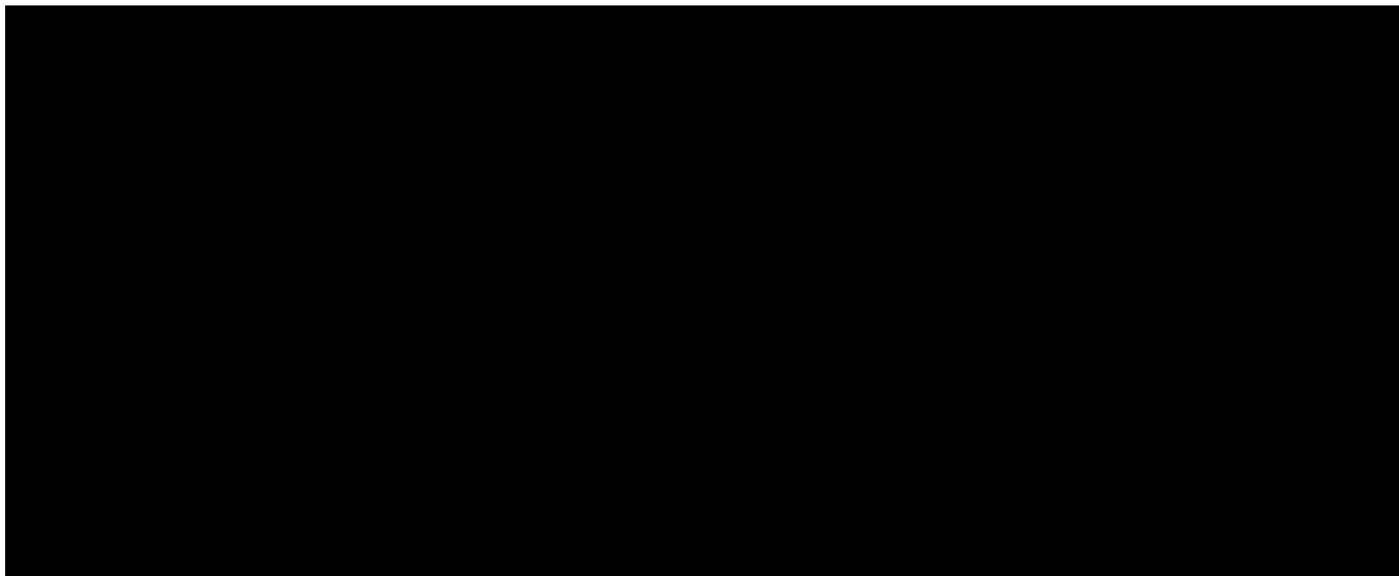
č. 1 nemohl být řádně plněn nebo které by způsobovaly neplatnost tohoto Dodatku č. 1 a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tento Dodatek č. 1 nebyl ujednán v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v tomto Dodatku č. 1 odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Vlastník:

Stavebník:



*Příloha č. 1 – Situace*

*Příloha č. 2 – Plán oddělení*

*Příloha č. 3 – Vzor smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí*