

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

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

(dále jen „**Stavebník**“)

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

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Vlastník vykonává na základě § 17 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále také jen „Statut HMP“), při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy, všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
- 1.2 Vlastník vykonává svěřenou správu, mimo jiné, i 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 se nacházejí v katastrálním území Kyje, obec Praha, LV:1686.
- 1.3 Nemovitosti (pozemky) uvedené v odst. 1.2. jsou dále označovány souhrnně jako „**Nemovitosti**“.
- 1.4 Předmětem práva stavby jsou Nemovitosti.
- 1.5 Vlastník prohlašuje, že Nemovitosti nejsou zatíženy žádným zástavním právem a že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít.
- 1.6 Stavebník prohlašuje, že má záměr postavit na Nemovitostech na své náklady stavbu, která je dále vymezena v čl. III této Smlouvy.
- 1.7 Stavebník prohlašuje a potvrzuje, že je mu podrobně znám právní i faktický stav Nemovitostí, včetně zatížení Nemovitostí, jak je uvedeno v příslušném katastru nemovitostí.
- 1.8 Smluvní strany společně prohlašují, že jsou vedeny společným zájmem k realizaci dostupného družstevního bydlení, které má být realizováno výstavbou bytových a rodinných domů na Nemovitostech (stavba vymezená dle čl. III této Smlouvy) a potvrzují, že jsou si plně vědomy toho, že se jedná o spolupráci veřejného (městská část Praha 14) a soukromého (družstvo a jeho zakladatelé) sektoru, která má svá specifika. Smluvní strany se zavazují, že budou tuto Smlouvu vykládat vždy ve prospěch veřejného zájmu, který spočívá v realizaci dostupného družstevního bydlení.

II. Právo stavby

- 2.1 Vlastník touto smlouvou zřizuje ve smyslu § 1240 a násl. Občanského zákoníku ve prospěch Stavebníka a k tíži Nemovitostí právo stavby, tedy právo Stavebníka zřídit a mít na povrchu a pod povrchem Nemovitostí stavbu blíže specifikovanou v čl. III. této smlouvy, a to včetně technické a dopravní infrastruktury, parkovacích stání a příslušenství (dále jen „Právo stavby“). Stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc. č. 84/3, zůstává součástí tohoto pozemku a Stavebník je oprávněn tuto stavbu odstranit a postavit na tomto pozemku stavbu specifikovanou v čl. III.
- 2.2 Stavebník Právo stavby přijímá a zavazuje se při výkonu Práva stavby postupovat dle podmínek stanových touto Smlouvou, a především s ohledem na zájem vymezený v odst. 1. 8. této Smlouvy. Vlastník se zavazuje výkon Práva stavby strpět a umožnit po dobu trvání jeho nerušený výkon.
- 2.3 Stavebník není oprávněn touto Smlouvou zřízené Právo stavby zcizit bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka. Smluvní strany potvrzují, že k zatížení Práva stavby může dojít jen v souvislosti s financováním Stavby (jak je definována níže), její realizací a provozem.

III. Stavba

- 3.1 Stavbou se rozumí stavba bytových a rodinných domů, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury (komunikace a parkovacích stání) a příslušenství dle Situace, která tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. (dále jen „Stavba“). Stavebník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka změnit hlavní účel Stavby, kterým je bydlení. Stavebník je v případě technických nebo jiných nepředvídatelných problémů a překážek souvisejících s přípravou a realizací Stavby povinen tyto skutečnosti ihned Vlastníkovi ohlásit. Strany souhlasí s tím, že se Situace může měnit, musí však být zachována hlavní funkce Stavby, kterou je bydlení. Smluvní strany potvrzují, že ke změnám Stavby může dojít i z důvodů vzešlých ve stavebním řízení.
- 3.2 Stavba bude v podstatných ohledech realizována a provozována v souladu s vydanými správními rozhodnutími, právními předpisy a ostatními obecně závaznými předpisy a po celou dobu její existence musí být zachována její funkce bydlení, a to jako funkce hlavní.
- 3.3 Stavebník je povinen zahájit stavební práce k realizaci Stavby do 6 měsíců ode dne právní moci stavebního povolení umožňujícího realizaci Stavby.
- 3.4 Stavebník je povinen uvést Stavbu do užívání nejpozději do 5 let od zahájení stavebních prací.
- 3.5 O zahájení stavebních prací je Stavebník povinen písemně informovat Vlastníka, a to bezodkladně.
- 3.6 Právo stavby je zřizováno dle této Smlouvy jako bezúplatné.

IV. Doba trvání práva stavby a vypořádání stavby

- 4.1 Věčné Právo stavby se zřizuje **na dobu 10 let** ode dne vzniku Práva stavby. Právo stavby je možné dohodou Smluvních stran prodloužit.
- 4.2 Právo stavby vzniká provedením vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.
- 4.3 Návrh na vklad práv dle této Smlouvy podá Vlastník nejpozději do 30 dnů od uzavření této Smlouvy. Náklady na zápis práv do katastru nemovitostí hradí Stavebník.
- 4.4 Pokud dojde k dokončení Stavby, tedy k vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí (nebo k vydání kolaudačních souhlasů) ke Stavbě dříve, než dojde k uplynutí doby dle odst. 4.1. této Smlouvy, budou části Nemovitostí, tedy 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, převedeny Vlastníkem bezúplatně na Stavebníka. Vkladem vlastnického práva k těmto odděleným pozemkům ve

prospěch Stavebníka zaniká Právo stavby k Nemovitostem dle této Smlouvy a Smluvní strany si nejsou povinny ničege vzájemně plnit.

- 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 nejpozději do 2 měsíců poté, co k tomu bude Stavebníkem vyzván za předpokladu předložení příslušných geometrických plánů o oddělení převáděných Nemovitostí a dále, pokud bude k dělení nezbytný, souhlasu příslušného stavebního úřadu s dělením Nemovitostí. Stavebník může výzvu k uzavření převodní smlouvy dle tohoto odstavce, která bude odpovídat vzoru uvedenému v příloze č. 3 této Smlouvy, zaslat Vlastníkovi nejdříve po vydání kolaudačních rozhodnutí/souhlasů umožňujícím užívání celé Stavby a nejpozději do 3 měsíců od uplynutí doby trvání Práva stavby dle odst. 4.1 této Smlouvy. Stavebník se zavazuje do svého výlučného vlastnictví tyto pozemky nabýt.
- 4.6 Pokud dojde k zániku Práva stavby buď uplynutím doby dle odst. 4.1. nebo i případně z jiného důvodu, stane se vlastníkem Stavby Vlastník, není-li v té Smlouvě dále stanoveno jinak. Mezi Smluvními stranami smlouvy proběhne tržní vypořádání dle dohody Smluvních stran níže s tím, že Vlastník je 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. 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, 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.
- 4.7 Pokud dojde k zániku Práva stavby odstoupením dle čl. VI 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.
- 4.8 Částky vypořádání dle tohoto článku jsou splatné do šesti měsíců ode dne zániku Práva stavby, v případě zpracování Posudku Stavebníka nebo Revizního posudku pak vždy 1 měsíc po dokončení tohoto posudku

V.

Užívání Nemovitostí

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že Nemovitosti budou Vlastníkem předány Stavebníkovi na základě písemného protokolu, a to do 60 dnů ode dne zápisu Práva stavby do katastru nemovitostí.
- 5.2 Veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitostí po celou dobu trvání Práva stavby nese Stavebník.

- 5.3 Stavebník se zavazuje, že Nemovitosti nebude užívat k jinému účelu než ke sjednanému výkonu Práva stavby.
- 5.4 Stavebník se zavazuje počínat si při výkonu Práva stavby s péčí řádného hospodáře, předcházet vzniku škod a minimalizovat rozsah zatížení Nemovitostí a na své náklady odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem svých práv.
- 5.5 Stavebník se zavazuje udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na Nemovitostech. Po zahájení stavební činnosti platí tento závazek přiměřeně. Stavebník nese veškeré náklady na odstranění případného znečištění Nemovitostí nebo kontaminace půdy, které vznikly po předání Nemovitostí Stavebníkovi.
- 5.6 Stavebník se zavazuje při výkonu Práva stavby dodržovat příslušné právní předpisy a technické normy (zejména hygienické, bezpečnostní a protipožární), a dále příslušné podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů, souhlasech a stanoviscích dotčených subjektů. Ustanovení článku 3.2 této Smlouvy není tímto ustanovením dotčeno.
- 5.7 Co do Stavby a stavební činnosti vyhovující Právu stavby má Stavebník stejná práva jako vlastník. Ve vztahu k Nemovitostem, má stejná práva jako uživatel.
- 5.8 Smluvní strany se dohodly, že zánikem Práva stavby způsobem uvedeným v článku 6.1 písm. b) se veškeré komunikace a chodníky vybudované Stavebníkem na Nemovitostech, které po zániku Práva stavby zůstanou ve vlastnictví Vlastníka, stávají automaticky vlastnictvím Vlastníka a Stavebník nemá za výše uvedené stavby nárok na žádnou náhradu.
- 5.9 Vlastník se zavazuje do 2 měsíců od žádosti Stavebníka bezplatně zřídit ve prospěch Stavebníka nebo třetí osoby určené Stavebníkem služebnosti (a to i formou budoucích smluv, bude-li to Stavebník požadovat) k umístění a provozování všech Staveb, které po zániku Práva stavby zůstanou ve vlastnictví Stavebníka, avšak budou se nacházet na pozemcích Vlastníka, tj. zejména k veškeré technické infrastruktuře. Žádost dle tohoto odstavce je Stavebník oprávněn předložit Vlastníkovi kdykoliv za dobu trvání Práva stavby.

VI.

Zánik práva stavby a smluvní pokuty

- 6.1 Právo stavby zaniká:
- a) uplynutím sjednané doby (odst. 4.1. Smlouvy);
 - b) vkladem vlastnického práva k odděleným částem Nemovitostí (odst. 4.4. Smlouvy);
 - c) písemnou dohodou Smluvních stran o zániku Práva stavby; nebo
 - d) odstoupením od Smlouvy.
- 6.2 Vlastník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v těchto případech:
- a) Stavebník poruší povinnost stanovenou v odst. 3.2. této Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě (nejméně však 3 měsíce) stanovené Vlastníkem;
 - b) Stavebník poruší některou z povinností dle odst. 3.3. nebo 3.4. Smlouvy a nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě (nejméně však 3 měsíce) stanovené Vlastníkem;
 - c) Stavebník nebo některý ze zakladatelů Stavebníka je v likvidaci;
 - d) v insolvenčním řízení na majetek Stavebníka (nebo na některého ze zakladatelů Stavebníka) bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Stavebníka (nebo některého ze zakladatelů Stavebníka) nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
 - e) vydání usnesení o nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí na majetek Stavebníka (nebo na některého ze zakladatelů Stavebníka, resp. na některého z většinových společníků či akcionářů zakladatelů Stavebníka) za podmínky, že exekuce nebo výkon rozhodnutí nebude zastaven/a ani do 6ti měsíců od vydání usnesení o jejím/jeho nařízení;

- f) vydání jakéhokoliv rozhodnutí orgánu veřejné správy nebo soudu, v důsledku něhož, došlo, či dojde k omezení nebo ukončení činnosti Stavebníka, která souvisí s Právem stavby dle této Smlouvy.
- g) Stavebníkovi nebude poskytnut úvěr na realizaci Stavby ani do 2 let od zahájení stavebních prací.
- 6.3 Pokud se v odst. 6.2. mluví o zakladatelích Stavebníka, platí uvedené stejně tak pro jakéhokoliv dalšího člena Stavebníka.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Smluvní strany potvrzují emailové kontakty pro elektronickou komunikaci:
- Vlastník – jiri.zajac@praha14.cz
 - Stavebník – XY
- 7.2 Právní vztahy v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí účinnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem a zákonem o hlavním městě Praha.
- 7.3 Každá ze Smluvních stran na sebe tímto přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Strany také vylučují použití ustanovení §1788 Občanského zákoníku.
- 7.4 Vlastník zašle tuto Smlouvu 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 jejího uzavření.
- 7.5 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv.
- 7.6 Záměr ke zřízení Práva stavby dle této Smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části Praha 14 dne XY.
- 7.7 Zřízení Práva stavby k Nemovitostem schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 14 svým usnesením č. 86/ZMČ/2021 dne 21. 12. 2021.
- 7.8 Smlouvu v tomto znění schválilo Zastupitelstvo městské části Praha 14 svým usnesením č. X/ZMČ/2022 dne 13. 12. 2022.
- 7.9 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.
- 7.10 Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy nebo její části 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 této Smlouvy nebo její 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.
- 7.11 Tato Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, když jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, dvě vyhotovení obdrží Vlastník a jedno Stavebník. Veškeré změny této Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

- 7.12 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – Situace

Příloha č. 2 – Plán oddělení