

Městská část Praha-Ďáblice

IČO: 00231266,

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, 182 00

číslo účtu: 501855998/6000

kterou zastupuje: Ing. Miloš Růžička, starosta

(dále jen „vlastník“ nebo „smluvní strana“)

a

Křižovnické bytové družstvo Ďáblice

IČO: 09762825

se sídlem: Platněnská 191/4, Praha 1, Staré Město, 110 00

družstvo vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. Dr 8856,

číslo účtu: 3131695002/5500,

vedený u Raiffeisenbank a.s.

které zastupují jako statutární orgán dva členové představenstva společně, a to jako předseda

představenstva Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, který při výkonu funkce

zastupuje Tomáš Gregůrek, O.Cr., a jako místopředseda představenstva Doma je Doma s.r.o.,

které při výkonu funkce zastupuje Ing. arch. Lukáš Kohl.

(dále jen „stavebník“ nebo „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění, Občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

SMLOUVU O PRÁVU STAVBY

takto:

Článek I.

Předmět smlouvy

I.1. Vlastník prohlašuje, že mu svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 860 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „pozemek“) a že je oprávněn se shora uvedeným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

I.2. Dále vlastník prohlašuje, že:

- a) Na pozemku nevážnou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy,
- b) jeho vlastnické právo není nikým důvodně zpochybnováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit, a to s výjimkou soudního sporu dle přísl. ust. § 18 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, kdy tato žaloba je vedena pod sp. zn. 7 C 57/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 8. Obvodní soud pro Prahu 8 o předmětné žalobě rozhodl rozsudkem č.j. 7 C 57/2015 – 81 ze dne 06.06.2019, kterým žalobu zamítl, tento rozsudek však byl zrušen na základě odvolání Městským soudem v Praze v řízení sp.

- zn. 11 Co 346/2019 usnesením č.j. 11 Co 346/2019 – 100 a věc byla vrácena Obvodnímu soudu pro Prahu 8 k dalšímu řízení a tento soud o žalobě doposud nerozhodl,
- c) nebylo sjednáno pořadí věcných práv podle § 982 Občanského zákoníku ani přednostní právo ke zřízení věcného práva podle § 983 Občanského zákoníku k pozemku,
 - d) pozemek není dotčen nevypořádanými nároky třetích osob na základě zvláštních právních předpisů restituční povahy s výjimkou dle písm. b) dle tohoto bodu,
 - e) nejsou nebo nebyly splněny předpoklady pro vyvlastnění pozemku podle zvláštních právních předpisů a jejich splnění nelze předpokládat a není mu známo, že by se pozemek nacházel v záplavové oblasti,
 - f) neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních pozemků ve vztahu k pozemku, zejm. v souvislosti s hranicemi pozemku, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy vztahujícími se k pozemku,
 - g) nejsou mu známa omezení nebo zákazy činnosti, které by bránily ve vybudování, užívání a provozování staveb, a to ani obecně závaznými předpisy, nařízeními nebo podmínkami,
 - h) nejsou mu známa omezení, která by bránila plnému smluvnímu připojení nebo napojení na inženýrské sítě vedení plynu, el. energie VN a NN, vodovodu, splaškové kanalizace a datového optického kabelu a že pozemek nepodléhá památkové ochraně,
 - i) není mu známo, že by byl pozemek kontaminován ekologickými nebo zdravotně závadnými látkami, které by měly být podle zvláštních právních předpisů odstraněny a zlikvidovány, likvidace kontaminace s pozemkem nebyla uložena orgánem veřejné správy ani nebylo uloženo žádné nápravné opatření ve vztahu k vlastníkovi; případná likvidace kontaminace, jejíž existence bude prokázána před účinností této smlouvy, jde na účet vlastníka.

I.3. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník k pozemku uvedeném v bodě I.1. této smlouvy ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkovi stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek.

I.4. Právo stavby uvedené výše spočívá v oprávnění stavebníka po dobu trvání této smlouvy zbudovat na pozemku, tj. na povrchu i pod povrchem, bytový dům včetně souvisejících ploch (dále jen „areál“), který tvoří nebo souvisí se stavbou bytového domu (dále jen „stavba“), který může být rozdělen na jednotlivé jednotky či byty, parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby (dále jen „ostatní plochy a stavby“). Areál bude součástí práva stavby.

I.5. Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s Městskou částí Praha-Ďáblice. Nedohodnou-li se, Stavba bude odpovídat objemové a zastavovací studii, jež tvoří přílohu této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Stavba se v odůvodněných případech může od studie nepodstatným způsobem odchýlit s ohledem na požadavky vzešlé v průběhu tvorby dalších stupňů projektové dokumentace.

Článek II.

Doba trvání smlouvy a její skončení

II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

II.2. Smluvní strany touto smlouvou sjednávají opci na prodloužení doby jejího trvání, a to tak, že v posledním roce trvání může uplatnit kterákoliv smluvní strana vůči druhé smluvní straně prodloužení práva stavby o 99 let, které bude počítáno od posledního uvedeného dne práva stavby v katastru nemovitostí. Opce na prodloužení trvání práva stavby však musí být u

druhé strany uplatněna písemně nejpozději do 1 měsíce před skončením sjednané doby trvání práva stavby. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude jako poslední den trvání práva stavby vkladem zapsán den uplynutí 99 let ode dne podle bodu II.1. této smlouvy.

II.3. Tato smlouva může zaniknout uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, pokud některá ze smluvních stran neuplatní opci podle bodu II.2. této smlouvy, nebo dohodou smluvních stran. V případě, že žádná ze smluvních stran opci neuplatní, zavazují se smluvní strany jednat o jeho případném prodloužení nebo uzavření nové smlouvy o právu stavby či jiném vhodném titulu, případně uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání vzájemných vztahů.

II.4. V případě, že nebude uplatněna kteroukoliv ze smluvních stran opce podle bodu II.2. této smlouvy, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemnou součinnost směřující k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit zrušení a výmaz případných zástavních práv k právu stavby v katastru nemovitostí.

II.5. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy je možné také odstoupit za podmínky, že:

- a) Stavebník je v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho poměrné části po dobu více než 5 let a i přes 2 písemné výzvy stavební plat neuhradil, přičemž od adresování poslední výzvy uplynul alespoň 1 kalendářní měsíc,
- b) stavebník zjistí, že některé prohlášení vlastníka v této smlouvě je neúplné, nepravdivé, nebo částečně nesprávné, resp. není splněna některá povinnost vlastníka uvedená v bodě IV.4, pokud tato skutečnost může mít negativní vliv na hospodářskou využitelnost práva stavby,
- c) nebude vydáno stavební povolení pro výstavbu areálu nejpozději do 31.12. 2023,
- d) bude na základě inženýrsko-geologického průzkumu zjištěno, že na pozemku nelze pro vlastnosti půdy či podloží vybudovat areál nebo ho lze vybudovat s neúměrnými náklady, příp. že bude zjištěno, že geologicko-fyzikální veličiny pozemku, např. půda, horniny, voda, jsou zatíženy ekologickou zátěží.

Článek III.

Stavební plat

III.1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné, ve výši 138.267, - Kč (slovy: Sto třicet osm tisíc dvě stě šedesát sedm korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby a je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Strany se zavazují předem odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracování znaleckého posudku.

III.2. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat začne stavebník hradit ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu. Smluvní strany se dohodly, že stavební plat bude hrazen formou bezhotovostního bankovního převodu.

III.3. Smluvní strany prohlašují, že sjednaný stavební plat je přiměřený a jeho stanovení neodporuje zák. č. 526/1990 Sb. v pl. znění, Zákon o cenách. Dále prohlašují, že toto ujednání nenaplní podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku.

III.4. Smluvní strany sjednávají indexaci stavebního platu, kterou je oprávněn uplatnit vlastník. Vlastník je oprávněn zvýšit stavební plat na následující kalendářní rok písemnou výzvou, nejdříve však od roku 2070, a to vždy o navýšení míry spotřebitelského růstu cen či jiného obdobného ukazatele růstu cen vyhlášeného k tomu příslušnou veřejnoprávní autoritou. Zvýšení stavebního platu je vlastník povinen písemně oznámit stavebníkovi nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, ve kterém se jeho zvýšení uskuteční a

nelze jej učinit za předcházející roky zpětně. Toto oznámení musí obsahovat výši indexu a novou výši stavebního platu.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Vlastník se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem po něm spravedlivě požadovat:

- a) Bude výlučným vlastníkem pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství,
- b) že pozemek po dobu trvání této smlouvy nezatíží bez souhlasu stavebníka právy 3. třetích osob, zejména zástavním právem, předkupním právem nebo jinými věcnými právy, nájmem, pachtem apod., bez ohledu na to, zapisují-li se nebo nezapisují do katastru nemovitostí, a to bez předchozího souhlasu stavebníka,
- c) že nebude podnikat žádná opatření jakéhokoliv druhu, kterými by přímo, nepřímo nebo prostřednictvím třetích osob, ztěžoval nebo znemožňoval stavebníkovi umístění, vybudování, povolení k užívání a následné provozování areálu.

IV.2. Vlastník se zavazuje předat stavebníkovi veškeré informace a dokumenty vztahující se k pozemku, které má k dispozici ke dni uzavření této smlouvy a jsou pro její uzavření relevantní, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

IV.3. Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v bodu I.2. této smlouvy se stane neúplným, nepravdivým nebo částečně nesprávným, sdělí toto bez zbytečného odkladu stavebníkovi a vyvine veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době. V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v bodě I.2. této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.

IV.4. Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské síti uvedené v bodě I.2., písm. h) a služebností chůze a jízdy v rozsahu nezbytném pro řádný provoz areálu.

IV.5. Stavebník má co do stavby práva jako vlastník a vlastník bere na vědomí, že stavba jako věc není součástí pozemku, ale práva stavby stavebníka zřízeného touto smlouvou.

IV.6. Stavebník je povinen udržovat stavbu **i pozemek** v dobrém a **bezpečném** stavu, zejména provádět běžnou údržbu a drobné opravy.

V případě oprav, které vyžadují stavební povolení nebo hlášení podle příslušných právních předpisů, zavazují se strany poskytnout si k jeho vydání součinnost.

IV.7. Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zcizit nebo zatížit, a to především pro účely financování výstavby areálu.

IV.8. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad stavebník, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. V případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k zápisu práva stavby ve prospěch stavebníka vkladem do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany ke vzájemné součinnosti v takové míře, aby mohl být podán nový návrh na jeho zápis a aby k tomuto zápisu došlo v souladu s vůlí smluvních stran vyjádřené v této smlouvě, a to bez zbytečného odkladu.

IV.9. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich nese vlastní náklady spojené s uzavřením této smlouvy. Náklady s realizací práva stavby a výstavby areálu nese stavebník. Dále smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s přísl. ust. zák. č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí, v pl. znění, kdy poplatníkem daně z pozemků a staveb je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.

IV.10. V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek V. Doručování

V.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

V.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

- 1) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
 - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu V.3., písm. a) nebo b) této smlouvy.
- 3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:
 - 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

V.3. Ke dni podpisu této smlouvy je:

- a) adresou pro doručování vlastníkov:
Městská část Praha-Ďáblice
Osinalická 1104/13,
182 00 Praha 8 – Ďáblice
- b) adresou pro doručování stavebníkov:
Křižovnické bytové družstvo Ďáblice
Platněřská 191/4,
110 00 Praha 1, Staré Město,

V.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek VI.

Sankční ujednání

VI.1. V případě prodlení s finančním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení úroků z prodlení, a to ve výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.2. V případě prodlení s nepeněžním plněním jedné smluvní strany je druhá smluvní strana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč (slovy: Dva tisíce korun českých) a to za každý započatý den trvání prodlení.

VI.3. Smluvní strany prohlašují, že tato sankční ujednání jsou z jejich strany považována za přiměřená a nenaplnují podmínky podle § 1793 a § 1796 Občanského zákoníku. Dále tyto sankční ujednání nevyklučují případný nárok na náhradu škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této smlouvy a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neplatnými.

VII.2. V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

VII.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

VII.5. Smlouva je vyhotovena ve **čtyřech** stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží dva podepsané stejnopisy a stavebník dva podepsané stejnopisy, přičemž jeden slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti ní němu námitky ani návrhy na její jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.

VII. 7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č.131/2000 Sb., Zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo MČ Praha-Ďáblice, usnesením č.....ze dne Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha-Ďáblice pod evidenčním číslem od 29.12.2020 do 22.1.2021.

VII. 8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, zajistí vlastník.

v Praze, dne

v Praze, dne

.....
(vlastník)

.....
(stavebník)