

Smlouva o zřízení práva stavby

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

Statutární město Zlín

IČO: 00283924

náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

(dále jen jako „**Vlastník**“)

a

_____ IČO: _____

se sídlem _____,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném _____ soudem v _____, sp.

zn. _____

(dále jen jako „**Stavebník**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Vlastník je vlastníkem pozemků parc.č. 1000/2, 1000/7, 1000/8, 1000/9, 1111/11, 1111/24, 4761, st. 5564, st. 8612, v k.ú. Zlín, z nichž hodlá rozdělením a sloučením vymezit pozemky parc. č. 1111/24, 1000/2 a 1000/8 geometrickým plánem 10462-21/2026 ověřeným autorizovaným zeměměřickým inženýrem Tomášem Klosem pod č. 107/2026 a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín pod čj. PGP 331/2026-705; geometrický plán tvoří Přílohu 1 této smlouvy (dále jen „**Geometrický plán**“), vše v katastrálním území Zlín (635561), obec Zlín (pozemky parc.č. 1111/24, 1000/2 a 1000/8 vymezené Geometrickým plánem dále jen „**Pozemky**“).
2. Vlastník má zájem o rozvoj území, jehož součástí jsou Pozemky, v rámci něhož bude Stavebníkem na Pozemcích vybudována nová městská čtvrť sestávající zejména z bytových a kancelářských domů a zdravotně technické vybavenosti, komunikací, terénních úprav, - a to v souladu se Záměrem, jak je tento definován ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní (Nové centrum Březnická), uzavřené mezi Stavebníkem, jako budoucím kupujícím, a Vlastníkem, jako budoucím prodávajícím dne, (dále také jen „**SOSB**“) a dalšími podmínkami sjednanými smluvními stranami v SOSB, - (dále také jen „**Soubor staveb**“).
3. Stavebník prohlašuje, že je profesionálním developerem bytových a dalších projektů s potřebnými znalostmi v obytné výstavbě velkého rozsahu a disponuje potřebnými odbornými a praktickými znalostmi a zkušenostmi v oblasti projektové a inženýrské činnosti ve výstavbě.
4. Účelem této smlouvy je společně s SOSB vytvořit podmínky pro výstavbu souboru bytových a kancelářských domů a zdravotně technické vybavenosti v lokalitě Zlín-Březnická včetně inženýrských sítí, chodníků, komunikací a městského mobiliáře Stavebníkem na Pozemcích za podmínek stanovených v SOSB.
5. Po kolaudaci Souboru staveb nebo kolaudaci jeho části Vlastník převede v souladu s SOSB vlastnické právo k zastavěným Pozemkům Souborem staveb a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka a Stavebník zajistí prodej jednotlivých domů či jednotek vymezených v bytových domech koncovým uživatelům, či investorům, přičemž investorem může být i samotný Stavebník. Stejný mechanismus se použije i na jiné než bytové domy (např. administrativní, ubytovací), pokud je jejich funkce a výstavba provedena v souladu se Záměrem.
6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost při plnění a dosažení účelu této smlouvy, přičemž u Vlastníka je třeba brát v potaz jeho veřejnoprávní povahu a povinnosti a závazky mu z toho vyplývající.

II.

Zřízení práva stavby

1. Vlastník zřizuje dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch Stavebníka k tíži Pozemků věcné právo stavby zahrnující právo Stavebníka mít na Pozemcích stavbu specifikovanou v čl. II. odst. 2 této smlouvy (dále jako „**Právo stavby**“). Stavebník Právo stavby přijímá a zavazuje se za ně hradit Vlastníkovi úplatu, jejíž výše a podmínky jsou stanoveny níže.
2. Právo stavby spočívá v oprávnění Stavebníka zřídít pod povrchem i na povrchu a mít na Pozemcích stavbu Souboru staveb bytových a kancelářských domů a zdravotně technické vybavenosti včetně příslušné infrastruktury, tedy mj. včetně inženýrských sítí, chodníků a komunikací (dále jako „**Stavba**“).
3. Účelem Práva stavby je výstavba příslušné části Souboru staveb v lokalitě Zlín-Březnická na Pozemcích a užívání Pozemků a Stavby ze strany Stavebníka během této výstavby.
4. Specifikaci Stavby, např. s ohledem na stavební řízení, lze měnit za předem stanovených podmínek dle SOSB a plánovací smlouvy uzavřené ve smyslu § 130 až § 132 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů za účelem realizace výstavby v lokalitě Zlín-Březnická ze dne [] uzavřené mezi Vlastníkem a Stavebníkem (dále jen „**Plánovací smlouva**“; společně dále jako „**Smlouva o spolupráci**“).
5. S ohledem na další povinnosti Stavebníka vyplývající z SOSB a Plánovací smlouvy, se Právo stavby zřizuje **bezúplatně**.

III.

Doba trvání práva stavby a vypořádání stavby, zánik práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje **na dobu 15 let** ode dne podpisu této smlouvy dle § 1244 občanského zákoníku, pokud se strany smluvně nedohodnou na zrušení Práva stavby a jeho vypořádání jinak.
2. Právo stavby se smluvní strany zavazují zrušit v případě odstoupení od SOSB. V takovém případě smluvní strany uzavřou bez zbytečného odkladu dohodu o vypořádání Práva stavby a jejich práva dle této smlouvy se budou analogicky řídit ustanoveními SOSB.
3. Po dokončení výstavby Stavby nebo její části se smluvní strany zavazují zajistit převod vlastnického práva k pozemkům zastavěným budovami a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka, který si následně zajistí zrušení Práva stavby nebo jeho odpovídající části, k čemuž mu Vlastník případně poskytne nezbytnou součinnost. Bližší podmínky jsou upraveny v SOSB.
4. V případě zániku Práva stavby dle § 1255 občanského zákoníku způsobem nesouvisejícím s převodem vlastnického práva k pozemkům zastavěným budovami a pozemkům funkčně souvisejícím na Stavebníka nebo dle odst. 2 tohoto článku, je Vlastník povinen uhradit Stavebníkovi náhradu za provedenou Stavbu v době zániku Práva stavby, která bude zjištěna znaleckým posudkem znaleckým posudkem nezávislého znalce z okruhu těchto osob (případně jejich právních nástupců): (i) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 610 63 029), (ii) KPMG Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 005 53 115), (iii) Deloitte Advisory s.r.o. (identifikační číslo: 275 82 167), (iv) E & Y Valuations s.r.o. (identifikační číslo: 161 90 581), (v) Kreston A&CE Consulting, s.r.o. (identifikační číslo: 44119097). Pokud kterýkoliv ze znalců poskytl některé ze Stran, či její osobě propojené v období tří let před takovým zánikem práva jakoukoli službu, je z okruhu znalců vyřazen. Zadavatelem posudku bude Vlastník a náklady na jeho vyhotovení ponese smluvní strany rovným dílem. Pro vypořádání se použije výše takto stanovené náhrady snížené o 20%.

IV.

Další ustanovení, práva a povinnosti stran

1. Stavebník se zavazuje dodržovat při výkonu Práva stavby a realizaci výstavby Stavby příslušné právní předpisy, technické normy a podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů ve vztahu ke Stavbě.

2. Stavebník je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch třetí osoby v souladu s účelem této smlouvy a v souvislosti s financováním výstavby souboru staveb, tedy je oprávněn zatížit Právo stavby ve prospěch úvěrující banky Stavebníka. Bankou se rozumí peněžní ústav s příslušnou bankovní licenci, uznanou v České republice. S takovýmto zatížením Vlastník svým podpisem níže uděluje výslovný souhlas. V případě zániku Práva stavby dle čl. III. odst. 4 této smlouvy je Stavebník povinen učinit veškerá jednání za účelem výmazu takového zatížení.
3. Smluvní strany se zavazují zdržet se všeho, co by mohlo vést ke zmaření účelu této smlouvy.
4. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

V.

Vznik věcného práva stavby, návrh na vklad

1. Věcné Právo stavby dle této smlouvy vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se zavazují, že společně s touto smlouvou podepíší návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí a tento návrh podá Vlastník u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.
3. Poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení výše uvedeného vkladu do katastru nemovitostí hradí Stavebník.
4. Jestliže příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či vklad zamítne, smluvní strany se zavazují uzavřít do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení či zamítnutí vkladu novou smlouvu s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva dle této smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Vlastník.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúplné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného resp. neúčinného.
3. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Stavebník souhlasí s uveřejněním této smlouvy, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Vlastník nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
4. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a Smlouvou o spolupráci. V případě rozporu mezi ustanoveními SOSB a této Smlouvy má přednost ustanovení SOSB.
5. Stavebník bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením 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). Zákonost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další

informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.

6. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem bez výhrad a připomínek souhlasí a prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
8. Smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž Vlastník obdrží dvě vyhotovení, Stavebník jedno vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřebu katastrálního úřadu.
9. Po přečtení této smlouvy smluvní strany potvrzují, že její obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy: č. 1: Geometrický plán

*Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích Schváleno orgánem
obce: Rada města Zlína
Datum a číslo usnesení: _____, usn. č. _____ - záměr, zveřejněn na ÚD od..
do ...
Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Zlína
Datum a číslo usnesení: _____, usn. č. _____ - uzavření smlouvy*

Ve Zlíně dne _____

Statutární město Zlín

jméno:

funkce:

V _____ dne _____

jméno:

funkce: