



# SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

dle § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Město Český Brod

IČO: 00231266

se sídlem: náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

zastoupené starostou Mgr. Tomášem Klineckým

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

číslo účtu. 9294910237/0100

a

## Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice

IČO: 09748989

se sídlem: náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

Svazek je zapsán do rejstříku svazků obcí vedeného Krajským úřadem Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5.

zastoupené předsedkyní Svazku obcí Český Brod - Doubravčice Ing. Jiřinou Soukupovou

(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 ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

takto:

### I. Předmět smlouvy

- (1) Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí ve vlastnictví obce, a to pozemků  
p.č. 996/25 zahrada o výměře 963 m<sup>2</sup>  
p.č. 996/28 ostatní plocha o výměře 1.007 m<sup>2</sup>  
p.č. 996/29 ostatní plocha o výměře 1.979 m<sup>2</sup>  
p.č. 996/30 ostatní plocha o výměře 145 m<sup>2</sup>  
p.č. 996/32 ostatní plocha o výměře 46 m<sup>2</sup>  
p.č. 2155 ostatní plocha o výměře 50 m<sup>2</sup>  
p.č. 2156 ostatní plocha o výměře 320 m<sup>2</sup>, vše v obci a k.ú. Český Brod,  
pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín (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.
- (2) Dále vlastník prohlašuje, že:
  - a) na pozemku neváznou žádná práva třetích osob, dluhy, nevypořádané veřejnoprávní závazky, exekuce, a je prost jiných právních vad, které by mohly odporovat účelu této smlouvy, vyjma věcných břemen zřízených ve prospěch vlastníka, a to služebnost cesty,

stezky, vedení inženýrských sítí dle geometrického plánu 2387-166/2022 a v rozsahu definovaného věcného břemene:

Vlastník pozemků p.č. 996/29, 996/28, 996/25, 2156, 2155, 996/30 a 996/32 v k.ú. a obci Český Brod tíží těchto pozemků zřídil věcné břemeno :

- Služebnost cesty ve smyslu ustanovení § 1276 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník spočívající v právu jezdit přes Služebný pozemek jakýmkoli vozidly.

- Služebnost stezky ve smyslu ustanovení § 1274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník spočívající v právu chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právu, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali, a to vše v rozsahu podle Geometrického plánu č. 2387-166/2022 vyhotoveném Ing. Milošem Němcem ze dne 28.7.2022

- zřídít, vést, provozovat a udržovat na povinných pozemcích inženýrské sítě včetně jejich příslušenství a veškerých obslužných zařízení nutných k jejich provozu,

- v právu vstupovat a vjíždět motorovými vozidly na povinné pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním, modernizací, obnovou inženýrských sítí a to jak pro vlastníka oprávněného pozemku, jeho zaměstnance, tak i pro jeho dodavatele a jím pověřené osoby vše ve prospěch oprávněného pozemku p.č.st. 887 v k. ú. Český Brod .

- (3) Dále vlastník prohlašuje, že jeho vlastnické právo není nikým důvodně zpochybnováno a není mu známa jiná skutečnost, která by mohla jeho vlastnické právo zpochybnit.
- (4) Vlastník pozemku zřizuje touto smlouvou k tíži zatížených pozemků v celém jejich rozsahu, ve prospěch Stavebníka právo stavby, tedy právo Stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem Zatíženého pozemku stavbu, která nebyla doposud zřízena.
- (5) Stavebník právo stavby přijímá. Vlastník pozemku se zavazuje výkon práva stavby trpět a umožnit po dobu trvání jeho nerušený výkon.
- (6) Účelem práva stavby je na zatíženém pozemku zřídít a provozovat stavbu základní školy, která je navržena projektovou dokumentací ke společnému územnímu a stavebnímu řízení a projektovou dokumentací pro provádění stavby, obě zpracované společností GREBNER inženýrská a projektová kancelář spol. s r.o., se sídlem Jeseniova 1196/53, Praha 3, IČO 25076655 v 6/2021 pod názvem Novostavba pavilonu ZŠ Žitomířská. Právo stavby se vztahuje na celý Zatížený pozemek, tedy i na jeho nezastavěnou část. Náklady na vypracování těchto dokumentací včetně inženýrské činnosti činily celkem 4 884 027 Kč.
- (7) Vlastník nechal vyhotovit studii rozvoje areálu ZŠ Žitomířská a její dopracování a autorský dozor při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace architektem Ing. arch Tomášem Zdvihalem, Zavadilka 2539, 370 05 České Budějovice . IČ 01022725. Náklady na vypracování těchto studií a autorského dozoru činily celkem 675 750 Kč.
- (8) Vlastník obdržel ze Středočeského kraje z fondu podpory včasné přípravy projektů EU 2021+ a NIP - Oblast vzdělávání - Oblast podpory: a1) Navyšování kapacit mateřských a základních škol - Technická studie - dotaci ve výši 450 000 Kč za dále z fondu podpory včasné přípravy projektů EU 2021+ a NIP - Oblast vzdělávání - Oblast podpory: a2) Navyšování kapacit mateřských a základních škol - Projektová dokumentace - dotaci ve výši 1 575 000 Kč

- (9) Vlastník se touto smlouvou zavazuje předat stavebníkovi projektovou dokumentaci Novostavba pavilonu Základní školy Žitomířská.
- (10) Stavebník se touto smlouvou zavazuje uhradit vlastníkově náklady na zhotovení projektové dokumentace Novostavba pavilonu Základní školy Žitomířská ve lhůtě 90 dnů ode dne podpisu této smlouvy ve výši 675 750 Kč + 4 884 027 Kč – 2 025 000 Kč = **3 534 777 Kč** slovy (tři miliony pět set třicet čtyři tisíce sedm set sedmdesát sedm korun českých) na účet vlastníka č. 9294910237/0100.

## II. Doba trvání smlouvy a její skončení

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 99 let ode dne, kdy nastanou právní účinky vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.
- (2) Tuto smlouvu lze ukončit před uplynutím doby trvání
  - na základě písemné dohody stran o změně nebo zrušení práva stavby,
  - zřeknutím se práva stavby stavebníkem,
  - odstoupením od smlouvy vlastníkem pozemku v případě podstatného porušení smlouvy stavebníkem dle odstavce 3) tohoto článku.
- (3) Odstoupit může vlastník pozemku v případě, že stavebník:
  - nezačne s výstavbou ve stanovené době, tj. do 3let ode dne podpisu této smlouvy, přičemž zahájením stavby se rozumí započetí s fyzickými stavebními pracemi,
  - nezíská finanční prostředky na financování stavby z dotace MŠMT do 3 let ode dne podpisu této smlouvy,
  - nedoloží financování stavby před započítáním výstavby,
  - stavebník zatíží, zcizí či zřídí věcná práva bez souhlasu vlastníka pozemku dle čl. IV. odst. 5 této smlouvy,
  - nebude zkolaudován objekt Novostavby pavilonu Základní školy Žitomířská, vybudovaný dle projektové dokumentace zpracované společností GREBNER inženýrská a projektová kancelář spol. s r.o., se sídlem Jeseniova 1196/53, Praha 3, IČO 25076655 v 6/2021 do 8 let od data účinnosti této smlouvy,
  - ze zákonných důvodů
- (4) V případě oprávněného odstoupení od této smlouvy právo stavby zaniká a smluvní strany se zavazují si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.
- (5) V případě zániku stavebníka, který je právnickou osobou, nepřechází právo stavby na jeho právního nástupce, ale na vlastníka pozemku.
- (6) Při zániku práva stavby uplynutím doby přechází vlastnictví ke stavbě na vlastníka pozemku bez náhrady.

## III. Úplata

- (1) Smluvní strany se dohodly, že právo stavby uvedené v čl. I této smlouvy se sjednává jako úplatné. Cena práva stavby ve výši 1.500.150 Kč (48.230 Kč a 1.451.920 Kč), (slovy: jedenmiliónpětsettisícstopadesátkorunčeských), byla určena Odhadem ceny č. 4474/2022 ze

dne 11. 5. 2022 a č. 4493/2022 ze dne 17. 10. 2022 vyhotoveným certifikovaným odhadcem Ing. Jiřím Švecem, IČO 11283441.

- (2) Tato částka bude uhrazena stavebníkem vlastníkovvi do 90 dnů ode dne podpisu této smlouvy na účet vlastníka č. 9294910237/0100, pokud nebude dohodnuto jinak.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

- (1) Vlastník se zavazuje zajistit, po celou dobu trvání práva stavby, je-li to možné s ohledem ke všem okolnostem:

- 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.

- 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, a prohlašuje, že jsou pravdivé, správné a úplné a že stavebníkovi nezamlčí žádnou jemu známou skutečnost ve vztahu k pozemku.

- (2) Vlastník se zavazuje, že pokud některé z prohlášení v článku I. bodu (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.
- (3) V případě, že stavebník zjistí neúplnost, nepravdivost nebo částečnou nesprávnost prohlášení vlastníka uvedených v článku I. bodu (2) této smlouvy, písemně jej vyzve k jejich odstranění a vlastník je povinen vyvinout veškeré úsilí k jejich odstranění v přiměřené době.
- (4) Vlastník se zavazuje, že na výzvu poskytne stavebníkovi součinnost ke vzniku případných věcných břemen a služebností na inženýrské sítě na pozemcích vlastníka, souvisejících s provozem stavby.
- (5) Právo stavby nelze zatížit žádným věcným právem (zejména služebnosti, reálná břemena, zástavní práva, předkupní práva, pacht, nájem apod.) bez předchozího souhlasu vlastníka pozemku. Vlastník pozemku si vyhrazuje, že je k tomu třeba jeho písemného souhlasu. Poruší-li Stavebník výhradu dle tohoto odstavce, je Vlastník pozemku oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- (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.
- (7) Stavebník je oprávněn disponovat s právem stavby, zejména jej zatížit pouze pro účely zajištění financování výstavby areálu, a to po předchozím písemném souhlasu vlastníka pozemku.
- (8) Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis vkladu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch stavebníka podá na svůj náklad vlastník, a to nejpozději do 20 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.

- (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.
- (10) 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 nemovitosti je stavebník. Stavebník se zavazuje v souladu s těmito právními předpisy řádně a včas splnit všechny povinnosti z něj vyplývající.
- (11) V případě ostatních práv a povinností smluvních stran platí příslušná ustanovení Občanského zákoníku.
- (12) Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s městem Český Brod. Všechny změny oproti původnímu projektu musí být odsouhlaseny městem Český Brod.
- (13) Stavebník nemá předkupní právo k zatíženému pozemku.
- (14) Vlastník pozemku si vyhrazuje právo schválit veškerá faktická nebo právní jednání stavebníka, které by vedlo k jeho újmě.

## V. Doručování

- (1) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, elektronicky, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.
- (2) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
  - a. 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 článku V bodu (3), písm. a) nebo b) této smlouvy.
  - b. 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 článku V bodu (3), písm. a) nebo b) této smlouvy.
  - c. 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.
- (3) Ke dni podpisu této smlouvy je:
- a) adresou pro doručování vlastníkovi:  
město Český Brod  
náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod
  - b) adresou pro doručování stavebníkovi:  
Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice  
náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod
- (4) 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 smluvní strana 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.

#### **VI. Sankční ujednání**

- (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.
- (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.
- (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.

#### **VII. Závěrečná ustanovení**

- (1) V ostatních věcech touto smlouvou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.
- (2) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.
- (3) 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.
- (4) Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Vlastník obdrží tři 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 uveřejnění této smlouvy v

registru smluv a následného podání návrhu na zápis práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že na vyhotovení, které slouží jako součást návrhu na zápis práva stavby do katastru nemovitostí, musí být úředně ověřené podpisy a z jejich strany splnění této povinnosti zajistí.

- (5) Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jeho podpisem prostudovaly, že mu rozumí, nemají proti němu námitky ani návrhy na její jeho změnu nebo doplnění. Dále prohlašují, že ustanovení této smlouvy obsahují projev jejich vážné, svobodné a určité vůle.
- (6) Také prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísňe, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepoměru. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- (7) V souladu s § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tímto vlastník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Český Brod usnesením č. ... /2022 ze dne ..... 2022. Záměr zřízení práva stavby k pozemku byl zveřejněn na úřední desce města Český Brod od 3. 11. – 22. 11. 2022.
- (8) V souladu se stanovami Dobrovolného svazku obcí Český Brod - Doubravčice, tímto stavebník potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválil sněm Dobrovolného svazku obcí Český Brod – Doubravčice na svém jednání dne 15. 11. 2022 usnesením č. 1204.
- (9) Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zákon o registru smluv, zajistí vlastník.

V Českém Brodě dne

V Českém Brodě dne

.....  
Město Český Brod

.....  
Dobrovolný svazek obcí Český Brod - Doubravčice