

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

dle § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli smluvní strany:

Statutární město Ostrava

IČO: 008 45 451

se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Prokešovo nám. č. 8, PSČ 729 30

zastoupeno Ing. Tomášem Macurou, MBA, primátorem Statutárního města Ostravy

(„**Vlastník**“),

a

OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK s.r.o.

IČO: 289 38 186

se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena p. Petrem Kalinou, jednatelem společnosti

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 71894,

(„**Stavebník**“),

(Stavebník a Vlastník dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě též jako „**Smluvní strana**“)

Preamble

Společnost HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 670/19, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 276 87 180, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 117904 („**HBRG CZ**“), uzavřela s Vlastníkem dne 25. února 2009 smlouvu o budoucích smlouvách o koupi pozemků ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8. června 2010, kterým došlo k postoupení všech práv a povinností z HBRG CZ na Stavebníka, Dodatku č. 2 ze dne 2. října 2014, Dodatku č. 3 ze dne 20. 12. 2017, Dodatku č. 4 ze dne 29. 5. 2019 a Dodatku č. 5 ze dne 16. 12. 2019 („**Smlouva o budoucích smlouvách o koupi pozemků**“).

Smluvní strany uzavřely dne 15. 1. 2020 smlouvu o zřízení práva stavby č. 0317/2020/MJ, na základě které došlo k částečnému zápisu práva stavby ve vztahu k realizaci Terminálu (jak je tento definován níže v této Smlouvě). Vzhledem k nutnosti rozšíření zřízeného práva stavby, tak aby bylo možné v plném rozsahu realizovat stavbu Terminálu, dohodly se Smluvní strany na základě výše uvedené Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků na uzavření této smlouvy o zřízení práva stavby („**Smlouva**“) následujícího znění:

I.

Prohlášení Vlastníka

Vlastník prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemky, a to:

- pozemek p. p. č. 1331/12 o výměře 108m²
- pozemek p. p. č. 1332/26 o výměře 58 m²
- pozemek p. p. č. 1332/30 o výměře 502 m²
- pozemek p. p. č. 1336/7 o výměře 2038 m²
- pozemek p. p. č. 1336/8 o výměře 5417 m²
- pozemek p. p. č. 1339/41 o výměře 1503 m²
- pozemek p. p. č. 1339/61 o výměře 93 m²
- pozemek p. p. č. 1340/100 o výměře 99 m²
- pozemek p. p. č. 1340/102 o výměře 1957 m²
- pozemek p. p. č. 1340/103 o výměře 537 m²
- pozemek p. p. č. 1340/104 o výměře 621 m²
- pozemek p. p. č. 1340/105 o výměře 881 m²
- pozemek p. p. č. 1340/134 o výměře 266 m²
- pozemek p. p. č. 1340/137 o výměře 158 m²
- pozemek p. p. č. 1366/17 o výměře 32 m²
- pozemek p. p. č. 1366/22 o výměře 170 m²
- pozemek p. p. č. 1367/2 o výměře 68 m²
- pozemek p. p. č. 1441/5 o výměře 12 m²

zapsané na LV č. 493 pro k. ú. Mošnov, obec Mošnov;

a

- pozemek parc. č. 1122/58 o výměře 4773 m²
- pozemek parc. č. 1127/4 o výměře 75 m²
- pozemek parc. č. 1129/30 o výměře 733 m²
- pozemek parc. č. 1129/31 o výměře 51 m²

zapsané na LV č. 883 pro k. ú. Sedlnice, obec Sedlnice;

(„Zatížené pozemky“).

II.

Předmět a účel Smlouvy

- (1) Vlastník 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 Zatížených pozemků stavbu, která nebyla doposud zřízena.
- (2) Stavebník právo stavby přijímá. Vlastník se zavazuje výkon práva stavby trpět a umožnit po dobu trvání jeho nerušený výkon.

- (3) Vlastník prohlašuje, že ke dni rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí nebude žádným způsobem omezen ve svém právu zřídit právo stavby k Zatíženým pozemkům. Vlastník prohlašuje, že Zatížené pozemky nebudou k tomuto datu zatíženy žádnými právy, která znemožňují vznik práva stavby podle této Smlouvy a nebudou podniknuty žádné kroky ke vzniku takových práv.
- (4) Účelem práva stavby je na Zatížených pozemcích realizovat výstavbu části multimodálního centra pod názvem „Ostrava Airport Multimodal Park“ na území průmyslové zóny Ostrava – Mošnov (dále jen „**Centrum**“), a to stavby Terminálu kombinované dopravy – Ostrava Mošnov s veřejným přístupem bimodální silnice – železnice (dále jen „**Terminál**“). Právo stavby se vztahuje na Zatížené pozemky v plném rozsahu, tedy i na jejich nezastavěnou část.
- (5) Stavebník je na základě zřízeného práva stavby za dále stanovených podmínek oprávněn vybudovat na Zatížených pozemcích Terminál, a to v rozsahu a dle podmínek stanovených v rozhodnutí vydaného stavebním úřadem, k čemuž mu Vlastník tímto uděluje výslovný souhlas.

III.

Úplata, daně

- (1) Právo stavby je zřizováno bezúplatně s ohledem na skutečnost, že Stavebník nabude Zatížené pozemky do svého vlastnictví za splnění podmínek ujednaných Smlouvou o budoucích smlouvách o koupi pozemků.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že pokud bude bezúplatné zřízení práva stavby předmětem daně z přidané hodnoty, pak Stavebník uhradí Vlastníkovi příslušnou částku vypočtenou dle právní úpravy platné a účinné k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit daň z přidané hodnoty. Stavebník uhradí vyúčtovanou částku představující daň z přidané hodnoty na základě příslušného dokumentu vyhotoveného Vlastníkem dle právní úpravy platné a účinné k rozhodnému dni (v současné době provedené zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví), a to do ve lhůtě uvedené v příslušném dokumentu, ne kratší 15 dnů.

IV.

Trvání a vznik práva stavby

- (1) Právo stavby zřízené touto Smlouvou vzniká zápisem do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- (2) Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí je Smluvními stranami podepsán zároveň s touto Smlouvou. Návrh na vklad práva stavby může podat kterákoliv ze Smluvních stran.
- (3) V případě jakýchkoliv problémů či prodlení v řízení o zápisu vkladu práva stavby do veřejného seznamu je druhá Smluvní strana povinna na žádost strany podávající návrh na vklad neprodleně poskytnout potřebnou součinnost za účelem odstranění problému nebo prodlení, včetně poskytnutí veškerých dokumentů a provedení veškerých kroků nezbytných k zápisu vkladu práva stavby, a pokud je to nutné, uzavřít dodatek k této Smlouvě, případně uzavřít novou smlouvu o

zřízení práva stavby, jejímž předmětem bude zřízení práva stavby za stejných podmínek, které byly sjednány v této Smlouvě.

- (4) Právo stavby se zřizuje jako dočasné, přesahující o jeden rok dobu ujednanou pro výstavbu a kolaudaci, respektive získání povolení k předčasnému užívání nebo povolení ke zkušebnímu provozu nebo kolaudačního souhlasu, Terminálu, tj. do 31. 12. 2022.
- (5) Trvání práva stavby lze prodloužit písemnou dohodou Smluvních stran, a to se souhlasem osob, pro které budou na Zatížených pozemcích zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- (1) Stavebník zahájí stavební práce k realizaci Terminálu (ledaže stavební práce zahájí dříve, než je uvedeno ve věcném a časovém harmonogramu přípravy a realizace výstavby Centra) za předpokladu, že dojde k zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. Zahájením realizace se rozumí započítí s fyzickými stavebními pracemi po získání všech povinných povolení, souhlasů či vyjádření.
- (2) Stavebník má povinnost udržovat stavbu v bezpečném stavu dle příslušných právních předpisů.
- (3) Stavebník je povinen stavbu pojistit a pojištění doložit na žádost Vlastníkovi. V případě, že pojištění bude nedostatečné, je Vlastník oprávněn požadovat po Stavebníkovi zajištění adekvátního pojištění.
- (4) Právo stavby nelze zatížit žádným věcným právem (zejména služebností, reálná břemena, zástavní práva) bez předchozího souhlasu Vlastníka. Vlastník si vyhrazuje, že je třeba jeho písemného souhlasu k zcizení, zatížení, nájmu a pachtu práva stavby i staveb, které budou jeho součástí.
- (5) Stavebník má věcné předkupní právo k Zatíženým pozemkům a Vlastník má věcné předkupní právo k právu stavby. Toto věcné předkupní právo Stavebníka k Zatíženým pozemkům a Vlastníka k právu stavby bude zapsáno do katastru nemovitostí.
- (6) Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu práva stavby podle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

VI.

Náhrada

- (1) Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby stanovené v čl. IV. odst. 4 Smlouvy vyplatí Vlastník, bude-li k tomuto okamžiku vlastníkem Zatížených pozemků z důvodů ležících na jeho straně, tj. nepřistouplí-li Vlastník k uzavření smlouvy o koupi pozemků dle čl. XI. Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků, Stavebníkovi náhradu za stavby zřízené na Zatížených pozemcích na základě práva stavby ve výši 100 % hodnoty staveb stanovené ke dni zániku práva stavby.
- (2) Hodnota staveb bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem zapsaným do seznamu znalců. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku uhradí Vlastník a Stavebník rovným dílem. Výše náhrady může být určena taktéž dohodou Smluvních stran.

- (3) Smluvní strany se dohodly, že Stavebníkovi nesvědčí právo na vyplacení náhrady za stavbu Terminálu realizované na Zatížených pozemcích, pokud:
- a) Stavebník nezíská kolaudační souhlas, případně povolení k předčasnému užívání či povolení ke zkušebnímu provozu, pro užívání Terminálu v době stanovené ve Věcném a časovém harmonogramu přípravy a realizace výstavby Centra, který tvoří Přílohu č. 5 Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků, z důvodů ležících na straně Stavebníka;
 - b) bude uzavřena smlouva o koupi pozemků ohledně Zatížených pozemků v souladu se Smlouvou o budoucích smlouvách o koupi pozemků;
 - c) nebude uzavřena smlouva o koupi pozemků ohledně Zatížených pozemků ve lhůtě a způsobem ujednanými Smlouvou o budoucích smlouvách o koupi pozemků z důvodů ležících na straně Stavebníka.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k zániku práva stavby uplynutím doby dle čl. IV. odst. 4 Smlouvy a Stavebníkovi nebude svědčit právo na zaplacení náhrady za stavby zřízené na Zatížených pozemcích na základě práva stavby z důvodů výše ujednaných, budou další případné nároky Smluvních stran vzniklé ve spojitosti s realizací výstavby Terminálu na Zatížených pozemcích vypořádány dle příslušné právní úpravy náhrady majetkové a nemajetkové újmy a bezdůvodného obohacení provedené Občanským zákoníkem.

VII.

Trvání Smlouvy

- (1) Tuto Smlouvu lze ukončit před uplynutím doby trvání
- a) na základě písemné dohody Smluvních stran o zrušení práva stavby, včetně vypořádání práva stavby a následným výmazem práva stavby z katastru nemovitostí; a
 - b) zřeknutím se práva stavby Stavebníkem.
- (2) Pro případnou náhradu v případě ukončení Smlouvy dle předchozího odstavce, platí ustanovení článku VI. Smlouvy obdobně.
- (3) V případě ukončení této Smlouvy právo stavby zaniká a Smluvní strany se zavazují si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.
- (4) Stavebník se zavazuje, že se zřekne právně aprobovaným a účinným způsobem práva stavby dle ustanovení § 1248 Občanského zákoníku k Zatíženým pozemkům, pokud Vlastník odstoupí po právu od Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků dle č. XIV. Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků. Vlastník se zavazuje akceptovat návrh dohody o zřeknutí se práva stavby k Zatíženým pozemkům ve lhůtě 60-ti dnů ode dne jeho doručení, podmínkou pro řádné a právně účinné doručení návrhu dohody je předchozí řádné odstoupení Vlastníka od Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků.
- (5) V případě zániku Stavebníka přechází právo stavby na jeho právního nástupce.

VIII.

Doložka platnosti právního jednání

Vlastník osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že ohledně zřízení práva stavby dle této Smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního jednání obce. Zřízení práva stavby za podmínek uvedených v této Smlouvě bylo schváleno usnesením Zastupitelstva statutárního města Ostrava č. (...) ze dne (...).

IX.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním Ministerstvem vnitra České republiky prostřednictvím registru smluv podle Zákona o registru smluv.
- (2) Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“). Smluvní strany jsou podle Zákona o registru smluv povinny zaslat tuto Smlouvu Ministerstvu vnitra k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaslat tuto Smlouvu k uveřejnění v souladu se Zákonem o registru smluv splní Vlastník bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy.
- (3) Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
- (4) Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každé Smluvní straně náleží jedno vyhotovení a zbývající vyhotovení, opatřené úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu společně s návrhem na vklad.
- (5) Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplyvá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejblížšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- (6) Tuto Smlouvu je možno měnit pouze formou číselovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma Smluvními stranami.
- (7) Smluvní strany se tímto zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní zásadně smírnou cestou. Pokud Smluvní strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.

- (8) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- (9) Veškeré náklady a výdaje vzniklé v souvislosti s vyhotovením a podpisem této Smlouvy, jakož i zřízením práva stavby včetně nákladů právního zastoupení hradí každá ze Smluvních stran samostatně.

V _____ dne _____ 2021

Vlastník:

Stavebník:

Ing. Tomáš Macura, MBA
primátor

Petr Kalina
jednatel