

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

TUTO SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY (dále jen „Smlouva“) uzavírají v souladu s ustanovením § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), níže uvedeného dne následující smluvní strany:

- (1) **VÝMINEK - Praha, Šeberov s.r.o.**, se sídlem Panuškova 1301/4, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 024 32 501, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 311947 (dále jen „**Stavebník**“); a
- (2) **Městská část Praha - Šeberov**, K Hrnčířům 160, 149 00 Praha 4 - Šeberov, IČ: 002 41 717 (dále jen „**Městská část Praha - Šeberov**“);

(Stavebník a Městská část Praha - Šeberov dále také společně jen „**smluvní strany**“).

### PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Městské části Praha - Šeberov byl do správy svěřen pozemek parc. č. 117/4 v k.ú. Šeberov zapsaný na LV č. 1019 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, jehož vlastníkem je Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Oddělením na základě a v rozsahu stanoveném v geometrickém plánu č. [·] vyhotoveném [·] ze dne \_\_.\_\_.\_\_\_\_ z pozemku parc. č. 117/4 v k.ú. Šeberov vznikne pozemek parc. č. 117/10 o výměře 2 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek**“);
- (B) Stavebník postavil na Pozemku rampu (dále jen „**Stavba**“) přináležící k nově postavené budově nacházející se na sousedním pozemku parc. č. 116/1 v k.ú. Šeberov zapsaném na LV č. 735 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Budova**“), která dle prohlášení Stavebníka je a bude určena k využití jako domov pro seniory nebo domov se zvláštním režimem ve smyslu § 49 a § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů nebo obdobných ustanovení jakýchkoli jiných právních předpisů, kterými tyto budou stávající předpisy nahrazeny (dále jen „**Domov seniorů**“);
- (C) Městská část Praha - Šeberov uveřejnila dne \_\_.\_\_.2021 záměr zřízení práva stavby ve prospěch Stavebníka v souladu s ust. § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a neobdržela ve stanovené lhůtě do \_\_.\_\_.2021 žádné žádosti či připomínky;
- (D) Městská část Praha - Šeberov má zájem si správu Pozemku ponechat a současně umožnit Stavebníkovi provedení stavebních úprav a užívání Stavby;

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

### 1. PRÁVO STAVBY, ÚČEL PRÁVA STAVBY A DOBA JEHO TRVÁNÍ

- 1.1 Městská část Praha - Šeberov, jakožto správce Pozemku, zřizuje ve prospěch Stavebníka k tíži Pozemku právo stavby zahrnující právo Stavebníka mít na povrchu Pozemku Stavbu (včetně základů této Stavby pod povrchem Pozemku) v souladu s

touto Smlouvou v rozsahu stanoveném v geometrickém plánu č. [-] vyhotoveném [-] ze dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ (dále jen „**Právo stavby**“).

- 1.2 Městská část Praha - Šeberov prohlašuje, že na Pozemku nevznáší žádná práva, která by bránila zřízení Práva stavby, a že obdržela veškeré případné souhlasy potřebné ke zřízení Práva stavby. Městská část Praha - Šeberov dále prohlašuje, že Pozemek není zatížen zástavním právem.
- 1.3 Účelem Práva stavby je především umožnění existence Stavby na Pozemku a užívání Pozemku a Stavby Stavebníkem a dalšími osobami, které budou Stavbu využívat za účelem vstupu do Domova seniorů a jeho zásobování.
- 1.4 Právo stavby se zřizuje úplatně, a to za odměnu ve výši 5 000 Kč. Pohledávka na odměnu za zřízení Práva stavby dle této Smlouvy bude započtena proti pohledávce na odměnu za zřízení služebnosti stezky dle smlouvy o vybudování průchodu a o zřízení služebnosti stezky uzavřené mezi smluvními stranami současně s touto Smlouvou (dále jen „**Smlouva o služebnosti průchodu**“).
- 1.5 Smluvní strany sjednávají, že Právo stavby se zřizuje na dobu 50 let od jeho vzniku, přičemž Městská část Praha – Šeberov se zavazuje vždy nejpozději půl roku před uplynutím doby Práva stavby prodloužit Právo stavby o dalších 10 let, pokud Budova bude užívána jako Domov seniorů. Smluvní strany sjednávají, že Právo stavby včetně prodloužení v žádném případě nepřekročí dobu 99 let od jeho vzniku. Pro případ zániku Služebnosti dle Smlouvy o služebnosti průchodu si smluvní strany současně sjednávají právo Městské části Praha – Šeberov od této Smlouvy odstoupit.

## **2. ZÁKAZ ZCIZENÍ NEBO ZATÍŽENÍ PRÁVA STAVBY**

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že Stavebník není oprávněn Právo stavby zcizit nebo zatížit bez předchozího souhlasu Městské části Praha – Šeberov s výjimkou zřízení zajištění společně s Domovem seniorů ve prospěch financování výstavby a provozu Domova seniorů. Zákaz zcizení nebo zatížení Práva stavby se zřizuje jako věcné právo na dobu trvání Práva stavby dle této Smlouvy, tj. 50 let a bude prodlužován stejně jako Právo stavby dle čl. 1.5. Zákaz zcizení nebo zatížení Práva stavby bude zapsán do katastru nemovitostí spolu s vkladem Práva stavby.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že Stavebník není oprávněn uzavřít nájemní smlouvu či jinou obdobnou užívací smlouvu ke Stavbě bez předchozího písemného souhlasu Městské části Praha – Šeberov s výjimkou pronájmu společně s pronájmem Domova seniorů.

## **3. REALIZACE STAVEBNÍCH ÚPRAV**

- 3.1 Městská část Praha - Šeberov souhlasí s tím, že Stavebník bude na Pozemku realizovat Stavbu definovanou v této Smlouvě.
- 3.2 Městská část Praha - Šeberov souhlasí s tím, že Stavebník je oprávněn po dobu platnosti této Smlouvy realizovat i jiné změny dokončené Stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“) či zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon či jiného nově přijatého zákona nebo jejich změn (dále jen „**Nový stavební zákon**“).
- 3.3 Městská část Praha - Šeberov je povinna strpět na Pozemku stavební činnost Stavebníka a třetích osob provádějících realizaci Stavby či další činnosti dle této

Smlouvy.

- 3.4 Městská část Praha - Šeberov poskytne Stavebníkovi nezbytné souhlasy pro realizaci Stavby a případně jinou nezbytnou součinnost, k níž bude Stavebníkem písemně vyzvána a která bude pro sjednané účely potřebná. Stavebník uhradí Městské části Praha – Šeberov náklady účelně vynaložené na tuto součinnost. Městská část Praha - Šeberov prohlašuje, že tuto Smlouvu považuje za doklad o právu realizovat Stavbu (příp. další činnosti dle této Smlouvy).

#### **4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 4.1 Stavebník se zavazuje po dobu trvání Práva stavby provádět veškerou údržbu a opravy Stavby. Veškeré náklady na údržbu Stavby nese po dobu trvání Práva stavby Stavebník. Náklady na realizaci Stavby hradí Stavebník.
- 4.2 Městská část Praha - Šeberov se zavazuje zajistit Stavebníkovi nerušený výkon jeho Práva stavby.

#### **5. ZÁPIS DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU**

- 5.1 Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí, tj. právní mocí rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu Práva stavby.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu Práva stavby v rozsahu této Smlouvy (tj. i včetně skutečností uvedených zejména v čl. 2.1 Smlouvy) podá Společnost u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí účinnosti Smlouvy; v případě, že Společnost návrh na povolení vkladu Práva stavby v této lhůtě nepodá, je oprávněn je podat Městská část Praha - Šeberov. Správní poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Společnost.
- 5.3 Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost při podání návrhu na povolení vkladu Práva stavby a v rámci řízení u příslušného katastrálního úřadu.
- 5.4 Smluvní strany jsou svými projevy vůle vázány a pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, návrh na povolení vkladu Práva stavby pro Stavebníka nebo řízení o tomto návrhu na povolení vkladu přeruší, zavazují se smluvní strany nejprve vady vytkené katastrálním úřadem společně odstranit a případně podat nový návrh na povolení vkladu Práva stavby podle této Smlouvy ve prospěch Stavebníka nebo uzavřít novou smlouvu o zřízení Práva stavby za shodných podmínek, to vše nejpozději do 45 dnů od vydání zamítavého rozhodnutí. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré rozumně požadovatelné úsilí a poskytnout si potřebnou součinnost s cílem zajistit povolení vkladu Práva stavby pro Stavebníka do katastru nemovitostí.

#### **6. UKONČENÍ SMLOUVY**

- 6.1 Žádná ze smluvních stran není oprávněna odstoupit od této Smlouvy, vypovědět ji, či ji jinak jednostranně ukončit z jiných než kogentních zákonných důvodů, nebo z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.
- 6.2 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1978 až § 1979, § 1999, § 2000 OZ.

- 6.3 Stavebník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud Městská část Praha - Šeberov poruší svoji povinnost dle čl. 3 a nebo 4.2 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu Stavebník písemně stanoví a která nebude kratší než 14 dnů ode dne doručení výzvy, anebo pokud se ukáže prohlášení Městské části Praha - Šeberov v čl. 1.2 této Smlouvy nepravdivým.
- 6.4 Městská část Praha - Šeberov je oprávněna odstoupit od Smlouvy, pokud Stavebník nejpozději do šesti měsíců od vkladu práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí nevybuduje Průchod nebo nebude proveden vklad Služebnosti do katastru nemovitostí dle Smlouvy o služebnosti průchodu. Městská část Praha – Šeberov je oprávněna odstoupit od Smlouvy, pokud Stavebník poruší povinnost dle čl. 3.1 Smlouvy o služebnosti průchodu umožnit užívání služebného pozemku ve stejném rozsahu, jako je sjednána služebnost, také všem jiným osobám oprávněným užívat panující pozemky jako veřejně přístupné pozemní komunikace.
- 6.5 Městská část Praha - Šeberov je oprávněna od Smlouvy odstoupit, pokud dojde k odstranění Stavby před uplynutím doby trvání Práva stavby.
- 6.6 Městská část Praha - Šeberov je oprávněna odstoupit od Smlouvy, pokud nově postavená budova nacházející se na pozemku parc. č. 116/1 v k.ú Šeberov zapsaném na LV č. 735 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha přestane být užívána jako domov pro seniory nebo domov se zvláštním režimem ve smyslu § 49 a § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů nebo obdobných ustanovení jakýchkoli jiných právních předpisů, kterými tyto budou stávající předpisy nahrazeny. V tomto případě tato Smlouva zaniká s účinky zániku smlouvy ke dni doručení odstoupení Společnosti.
- 6.7 Odstoupení od této Smlouvy musí být uskutečněno písemnou formou a nabývá účinnosti dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně, nestanoví-li smluvní strana, jejímž projevem vůle se Smlouva zrušuje, v listině o odstoupení den pozdější.
- 6.8 Právo stavby zaniká uplynutím sjednané doby dle čl. 1.5 této Smlouvy, nedojde-li v souladu s ust. § 1245 OZ k jeho prodloužení.

## **7. NÁHRADA ZA STAVBU**

- 7.1 Smluvní strany se dohodly, že po zániku Práva stavby uplynutím doby sjednané v čl. 1.5 této Smlouvy nebo v případě zániku Práva stavby před uplynutím doby sjednané v čl. 1.5 této Smlouvy z jakéhokoliv právního důvodu nenáleží Stavebníkovi náhrada ve smyslu ust. § 1255 OZ, přičemž nedohodnou-li se smluvní strany jinak, Stavebník odstraní Stavbu na své náklady.

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 8.2 Bude-li některé ustanovení nebo znění této Smlouvy neplatné nebo nevymahatelné podle platných právních předpisů, nebude tím zneplatněna celá Smlouva, ale tato Smlouva bude vykládána s omezením tohoto ustanovení tak, aby bylo vymahatelné nebo platné v souladu s požadavky platných právních předpisů, a v případě, že toto ustanovení nelze takto omezit, bude tato Smlouva vykládána s tím, že toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení je vypuštěno. Smluvní strany se tímto zavazují v dobré víře takto neplatné nebo neúčinné ustanovení nahradit novým ustanovením,

keré bude platné a účinné, a keré co nejbliže odpovídá nahrazovanému ustanovení, a nebo uzavřít za stejných podmínek takovou dohodu jako je tato Smlouva, a to do bez zbytečného odkladu od doručení výzvy druhé smluvní strany.

- 8.3 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně i s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod.
- 8.4 Městská část Praha - Šeberov osvědčuje touto doložkou ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že ohledně zřízení Práva stavby byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 131/2000 Sb. podmiňuje platnost právního jednání při zřízení práva stavby, tedy že záměr uzavřít tuto Smlouvu byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před schválením v orgánech městské části vyvěšením na úřední desce městské části a způsobem v místě obvyklým a že o uzavření této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo Městské části Praha – Šeberov usnesením č. [...] ze dne \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
- 8.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a 1 bude použit pro podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční v den uvedený v jejím záhlaví.

V Praze dne \_\_.\_\_.2022

V Praze dne \_\_.\_\_.2022

---

**VÝMINEK - Praha, Šeberov s.r.o.**  
Ing. Martin Pilka, jednatel

---

**Městská část Praha - Šeberov**