



**MĚSTO PŘÍBOR**  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBOR**  
náměstí Sigmunda Freuda 19, Příbor

Název vnitřního předpisu:

**PRAVIDLA PRO ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY A  
STANOVENÍ REGULACE ZÁSTAVBY NA POZEMKU  
PARC. Č. 2178/7 K. Ú. PŘÍBOR V LOKALITĚ  
ZA ŠKOLOU NPOR. LOMA**

Druh vnitřního předpisu:

**PRAVIDLA**

Číslo vnitřního předpisu:

**5/2020**

Vydal (schválil):	Zastupitelstvo města Příbora
Datum účinnosti:	10.12.2020
Zpracoval:	Lenka Habdasová, Ing. Romana Šašinková, DiS.
Právní konzultace:	JUDr. Rostislav Michálek

Obsah:

Čl. I.	Předmět úpravy .....	2
Čl. II.	Pozemek, účelové určení Pozemku, právo stavby, předmět převodu .....	2
Čl. III.	Regulace zástavby .....	2
Čl. IV.	Veřejná soutěž .....	4
Čl. V.	Příhláška, účastnický poplatek .....	4
Čl. VI.	Cena za zřízení práva stavby .....	5
Čl. VII.	Hodnocení přihlášek .....	6
Čl. VIII.	Majetkoprávní postupy, zajištění ochrany zájmů města .....	6
Čl. IX.	Ostatní ustanovení .....	7
Čl. X.	Závěrečná ustanovení .....	7
Čl. XI.	Doložka platnosti právního úkonu .....	7
Příloha č. 1.	Vyznačení zájmového území ve fotomapě na podkladu katastrální mapy .....	9
Příloha č. 2.	Registrační formulář účastníka veřejné soutěže .....	10
Příloha č. 3	Čestné prohlášení účastníka veřejné soutěže .....	12
Příloha č. 4	Smlouva o zřízení práva stavby a o uzavření budoucí darovací smlouvy .....	13

**Pravidla pro zřízení práva stavby a stanovení regulace zástavby  
na pozemku parc. č. 2178/7 k. ú. Příbor  
v lokalitě Za školou Npor. Loma  
(dále jen „Pravidla“)**

**Čl. I.**

**Předmět úpravy**

Pravidla upravují postup města Příbora (dále jen „město“) při výběru oprávněného subjektu z práva stavby na pozemku parc. č. 2178/7 v k. ú. Příbor (dále jen „Pozemek“), stanoví regulaci zástavby Pozemku a řeší způsob majetkoprávního vypořádání po dokončení stavby na Pozemku. Cílem Pravidel je zejména zajištění realizace výstavby na Pozemku v kontextu s probíhající regulovanou výstavbou rodinných domů a s okolní krajinou, tak aby v zájmové lokalitě bylo dosaženo harmonického prostředí zajišťujícího jejím obyvatelům pohodu bydlení.

**Čl. II.**

**Pozemek, účelové určení Pozemku, právo stavby, předmět převodu**

1. Pozemkem pro účely těchto Pravidel se rozumí pozemek parc. č. 2178/7 v k. ú. Příbor. Pozemek je dle Územního plánu Příbora (dále jen „územní plán“) situován v ploše Z43 – zastavitelné území, plocha občanského vybavení-veřejná infrastruktura.

- |  |   |
|--|---|
| a) druh Pozemku                                  | orná půda                               |
| b) výměra Pozemku                                | 9 489 m <sup>2</sup>                    |
| c) zastavitelnost Pozemku pro účely dle Pravidel | 40 % výměry, tj. 3 795,6 m <sup>2</sup> |

dále členěno následovně:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. pro realizaci budov   | 2 372,25 m <sup>2</sup> |
| 2. pro realizaci zpevněných ploch<br>(komunikace, parkoviště, chodníky, plochy pro kontejnerová stání apod.) | 1 423,35 m <sup>2</sup> |
2. Město na základě veřejné soutěže zřídí vítěznému účastníkovi veřejné soutěže ne dobu 5 let k Pozemku právo stavby dle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, (dále jen „OZ“). Po dokončení staveb na Pozemku, budou jeho části o maximální výměře 2 372,25 m<sup>2</sup> zastavěné budovami (dále jen „Předmět převodu“), bezplatně převedeny-darovány stavebníkovi. Viz příloha č. 4.
  3. Právo stavby bude zřízeno za úplaty ve výši, která by v případě prodeje Předmětu převodu odpovídala jeho kupní ceně.
  4. Zpevněné plochy, vegetační úpravy a herní prvky budou bezúplatně převedeny do vlastnictví města po uplynutí 3 let udržitelnosti od jejich dokončení. Předání bude provedeno protokolárně příslušnému správci včetně pasportu zeleně, technických prvků, revizí a doporučení další údržby. Viz příloha č. 4.

**Čl. III.**

**Regulace zástavby**

1. Pro realizaci výstavby na Pozemku se stanoví tyto podmínky – regulace zástavby:
  - a) typ zástavby: bytové domy s balkony či terasami, rovnou střechou opatřenou extenzivním zeleným vegetačním krytem,
  - b) výška zástavby: do 3 nadzemních podlaží s výškou max. 11 m,

- c) tvarosloví budov: pravouhlé užití tvarů jak u půdorysu staveb, tak i u dalších architektonických prvků,
  - d) energetická náročnost budov: domy v nízkoenergetickém nebo pasivním standardu,
  - e) opláštění budov: doporučení opatřit stavby min. ze 60 % omítkou, veškeré využitě materiály dodrží barevnou škálu bílá-šedá-béžová v tlumených studených odstínech,
  - f) počet bytů: celkový počet bytů ve všech bytových domech je stanoven na max. 70 bytových jednotek,
  - g) velikost bytů: minimální dispoziční řešení bytové jednotky 2 + KK s výměrou od 50 m<sup>2</sup>, větší byty bez omezení počtu pokojů a výměry,
  - h) další příslušenství k bytu: uzamykatelný sklepní prostor pro každou bytovou jednotku,
  - i) odstup staveb na Pozemku: je stanoven z jižní a východní strany min. 15 m od okolních soukromých pozemků,
  - j) parkování: ke každé bytové jednotce parkovací stání v počtu dle příslušné ČSN (minimálně však 1,5 parkovacích stání pro 1 bytovou jednotku), v závislosti na kvalitě podloží možnost umístění částí parkovacích ploch i pod budovy,
  - k) provedení venkovních pojízdných zpevněných ploch: z asfaltu nebo distanční dlažby (preferovaný rozměr 170 x 170 x 80 mm s distancí 30 mm) v přírodní barevnosti,
  - l) provedení venkovních pochůzích plochy: z betonové dlažby (preferovaný rozměr 100 x 200 x 60-80 mm) přírodní barevnosti,
  - m) prostor pro odpad: venkovní plochy pro kontejnerová stání budou přesně vymezeny a bude počítáno i se separovaným odpadem, při umístění je nutno zohlednit dostupnost pro svozové vozy; kontejnerová stání budou pohledově odcloněna,
  - n) průchodnost veřejného prostoru: řešeno ve směru severozápad-jihovýchod jakýmkoli způsobem,
  - o) svítidla veřejného osvětlení u páteřní komunikace: typ svítidel bude konzultován s městem v rámci projektové přípravy, parametry svítivosti budou navrženy dle kategorie komunikace,
  - p) další vybavenost: hřiště s herními prvky pro předškolní a školní děti se zakomponováním do venkovního veřejného prostoru,
  - q) oplocení: přípustné pouze u hřiště,
  - r) stávající retenční nádrž: nutnost respektovat její umístění (článek II. bod. 4),
  - s) práce s dešťovou vodou v řešeném území: bude zachytávána a vsakována v území nebo v retenci,
  - t) zeleň:
    1. nutno respektovat stávající liniovou výsadbu v severní části Pozemku podél cyklostezky,
    2. doporučena výsadba vyšší zeleně na hranici s pozemky pro výstavbu RD k pohledovému odclonění,
    3. přiměřené doplnění vegetačních prvků ve veřejném prostoru (travníky, záhony, stromy, keře) pro zobytnění území, kvalitní zahradní úpravy s dobrou udržitelností v městském prostředí.
2. Zvláště oceněny budou projekty s využitím nových ekologických, environmentálních principů udržitelnosti území (zelené fasády, využití vody shromážděné v území na zálivku apod.), dále návrhy s navýšením kapacity parkovacího stání (za dodržení

nastavené regulace pro zpevněné plochy) či vytvoření místa pro nové sociální vazby nebo menší provozovny s nerušivým provozem.

3. Rozsah využití Pozemku je stanoven v čl. II.

#### Čl. IV.

##### Veřejná soutěž

1. Výběr oprávněného z práva stavby proběhne formou **veřejné soutěže** uspořádané v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 S., obecní zřízení (dále jen „zákon o obcích“). Záměr zřídit k Pozemku právo stavby a následným darováním Předmětu převodu bude zveřejněn na úřední desce MÚ Příbor, součástí zveřejněného záměru budou zadávací podmínky, pokyny k podání přihlášky, úhradě účastnického poplatku apod.
2. Zveřejnění záměru bude realizováno po dobu min. 30 dnů.
3. Veřejná soutěž bude vyhlášena na základě příslušného usnesení zastupitelstva města, které mimo jiné stanoví účastníkům veřejné soutěže termín podání přihlášek, tak aby tito měli min. 2 měsíce na přípravu přihlášky.

#### Čl. V.

##### Přihláška, účastnický poplatek

1. Účastníci veřejné soutěže podají přihlášku včetně povinných příloh v termínu dle bodu 3. článku IV. Pravidel.
2. Přihláška musí být podána v zalepené obálce označené „**Pozemek parc. č. 2178/7 k. ú. Příbor**“ a musí obsahovat tyto náležitosti:
  - a) identifikační údaje:
    1. název firmy
    2. adresa
    3. IČO
    4. statutární orgán
    5. plná moc pro případ zastupování ve veřejné soutěži,
  - b) prohlášení o bezdlužnosti vůči městu (formulář),
  - c) prohlášení o seznámení s Pravidly (formulář),
  - d) portfolio prací ve formátu A3 s prezentací min. 2 předchozích realizací srovnatelného charakteru (případně chystané realizace); portfolio bude obsahovat:
    1. krátký popis realizací (záměr v lokalitě, rok výstavby, počet bytů, projektant díla atd.,
    2. situační plán, fotografie či vizualizace,
    3. reference na další realizace provedené investorem,
  - e) stručná písemná prezentace záměru ve formátu max. 2 x A4:
    1. popis základního konceptu, myšlenky návrhu,
    2. základní popis plánované zástavby (počet bytů, jejich rozloha, dispoziční uspořádání),
    3. určení bytové výstavby a její poskytování koncovému zákazníkovi (prodej/nájem),
    4. řešení venkovních ploch (počet parkovacích míst, vedení chodníků, řešení herní plochy a určení jejich uživatelů, popis záměru se zelenými plochami, využitím rostlinné skladby a jejich údržbou, apod.),

- f) grafická prezentace:
1. ve formě velkoformátového tisku o formátu B1 (min. 2 ks) lepeném na výšku na pevném podkladu (Kapa deska),
  2. ve spodní části posteru bude umístěno 8 cm široké zápatí v bílé barvě, kde bude zmíněn investor (případně jeho logo), projekční tým a název akce „Pozemek parc. č. 2178/7 v k. ú. Příbor“,
  3. situační výkres v měřítku 1 : 250,
  4. dispoziční členění jednotlivých bytových domů včetně barevného odlišení jednotlivých funkčních ploch v domě (bytová jednotka, společné prostory, úložné prostory apod.),
  5. pohledy na domy,
  6. řez domy a řezy územím v kontextu s rostlým terénem,
  7. vizualizace řešeného území v konfrontaci se stávajícím stavem území (návaznost na současnou zástavbu apod.), k tomuto bodu jsou vybrány dvě fotografie z ptačí perspektivy pro zákres (viz. podklady), vizualizace prostoru z perspektivy člověka,
- g) náležitosti dle bodů a) – f) na datovém nosiči přiloženém k přihlášce v označené obálce.
3. Účastník veřejné soutěže složí v termínu dle bodu 3. článku IV. Pravidel na depozitní účet města účastnický poplatek ve výši 20 000 Kč. Tento poplatek bude vítěznému účastníkovi veřejné soutěže započten do jistiny na dodržení regulace zástavby – viz příloha č. 4. Smlouva o zřízení práva stavby. Ostatním účastníkům veřejné soutěže bude účastnický poplatek vrácen nejpozději do 30 dnů ode dne vyhlášení výsledků veřejné soutěže zastupitelstvem města.
  4. V případě, že vítěz veřejné soutěže neuhradí ve stanoveném termínu platby specifikované dále v bodě 2. a 3. článku VIII. Pravidel a nedostaví se k podpisu příslušných smluv, propadá účastnický poplatek ve prospěch města jako pokuta za nedodržení závazku na straně účastníka veřejné soutěže.
  5. Při odstoupení vítěze veřejné soutěže od uzavření smlouvy může město vyzvat k uzavření smlouvy dalšího účastníka veřejné soutěže dle pořadí stanoveného zastupitelstvem města. popř. může rozhodnout o vyhlášení nové veřejné soutěže.

## **Čl. VI.**

### **Cena za zřízení práva stavby**

1. Výši úhrady za zřízení práva stavby stanoví usnesením zastupitelstvo města; výše úhrady bude součástí záměru zveřejněného dle ustanovení článku III Pravidel.
2. Výše úhrady bude pro vyhlášenou veřejnou soutěž stanovena jako fixní, bez ohledu na to, zda vítěz veřejné soutěže využije pro zastavění budovami plnou výměru stanovenou v článku I. Pravidel, tj. 2 372,25 m<sup>2</sup>.
3. V případě, že o vítězi veřejné soutěže nebude rozhodnuto na základě prvního vyhlášení veřejné soutěže, může zastupitelstvo města vyhlásit další kola veřejné soutěže.

## **Čl. VII.**

### **Hodnocení přihlášek**

1. Pro účel vyhodnocení přihlášek bude zastupitelstvem města jmenována porota, sestávající ze 2 členů zastupitelstva města, 1 člena stavební komise rady města a 4 externích odborníků z oblasti městské architektury.
2. Základním kritériem pro hodnocení přihlášek bude bezvýhradné dodržení základních zadávacích podmínek. O systému hodnocení přihlášek rozhodne porota.
3. První část hodnocení proběhne po uzávěrce podání přihlášek, kdy budou přihlášky vyhodnoceny určenými zástupci odboru investic a správy majetku. V této části hodnocení budou vyřazeny přihlášky, u kterých bude shledáno, že zadávací podmínky nejsou dodrženy. Přihlášky splňující předepsané zadání budou předběžně obodovány a postoupeny porotě.
4. V druhé části hodnocení sestaví porota pořadí účastníků veřejné soutěže na základě kritérií:
  - a) předběžné bodování dle bodu 3. článku VI. Pravidel,
  - b) posouzení architektonického řešení záměru,
  - c) posouzení dalších údajů uvedených v přihlášce – předchozí realizace apod.
5. Na základě rozhodnutí poroty mohou být účastníci veřejné soutěže pozváni k prezentaci záměru. O pozvaných účastnících rozhodne porota. Vybraní účastníci veřejné soutěže budou k prezentaci pozváni v dostatečném časovém předstihu, nejpozději 14 dnů před konáním prezentace.
6. K prezentaci záměru bude pozvaným účastníků veřejné soutěže vyhrazen stejný časový úsek jak pro prezentaci, tak pro dotazy členů poroty. O délce času pro prezentaci a dotazy rozhodne porota a tento údaj oznámí účastníkům veřejné soutěže v pozvánce k prezentaci.
7. Porota následně doporučí zastupitelstvu města pořadí účastníků veřejné soutěže.
8. O vítězi veřejné soutěže a dalším pořadí účastníků veřejné soutěže rozhodne zastupitelstvo města.

## **Čl. VIII.**

### **Majetkoprávní postupy, zajištění ochrany zájmů města**

1. Poté co zastupitelstvo rozhodne o pořadí účastníků veřejné soutěže budou účastníci veřejné soutěže o jejím výsledku prokazatelně informováni.
2. Vítězný účastník veřejné soutěže bude městem vyzván k převodu platby za zřízení práva stavby plus DPH v zákonné výši do notářské/advokátní úschovy. Do 10 dnů po zápisu práva stavby do katastru nemovitostí bude platba za zřízení práva stavby převedena v plné výši na účet města.
3. Vítězný účastník veřejné soutěže bude dále vyzván k převodu částky ve výši 1 000 000 Kč na depozitní účet města, (dále jen „jistina“). Jistinou bude vítězný účastník veřejné soutěže ručit za dodržení regulace výstavby. Po dokončení stavby, pokud tato bude provedena v souladu s regulací, mu bude tato jistina vrácena. V opačném, případě propadne jistina městu jako pokuta za nedodržení závazku na straně kupujícího. Viz příloha č. 4.
4. Pro úhradu předepsaných plateb se stanoví lhůta 90 pracovních dnů ode dne doručení zprávy o výsledku veřejné soutěže. Úhradou se rozumí připsání příslušných částek na příslušné účty.

5. Poté co budou předepsané platby poukázány na příslušné účty, bude s vítězným účastníkem veřejné soutěže uzavřena smlouva o zřízení práva stavby a o uzavření budoucí smlouvy darovací; smlouva bude podkladem pro územní a stavební řízení. Po dokončení stavby, za dodržení všech smluvních podmínek bude uzavřena darovací smlouva. Předmětem převodu dle darovací smlouvy bude část Pozemku dotčená stavbou budov – podklad geometrický plán. Viz příloha č. 4.

#### **Čl. IX.**

##### **Ostatní ustanovení**

1. Postupy nastavené Pravidly a návrhy smluv v nejvyšší možné míře směřují k ochraně zájmů města.
2. Úhrada za zřízení práva stavby se převádí přímo na účet města a je na stavebníkovi, aby ve stanovené lhůtě 5 let stavbu dokončil. V případě, že lhůta, na kterou bylo právo stavby zřízeno uplyne bez toho, že by investor stavby dokončil, jak stanoví Pravidla, nemá tento právo na vrácení žádné platby a nedokončené stavby budou převedeny do majetku města. za podmínek dle přílohy č. 4.
3. O prodloužení lhůty, na kterou bylo právo stavby zřízeno, rozhodne na základě řádně odůvodněné žádosti zastupitelstvo města.
4. Investor ručí jistinou ve výši 1 000 000 Kč za dodržení regulace výstavby.
5. Investor hradí všechny náklady, včetně správních poplatků související se zřízením a užíváním práva stavby, s realizací stavby, včetně platby odvodů za trvalé odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, pořízení znaleckých posudků, geometrických plánů apod.

#### **Čl. X.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Žadatel nemá nárok na náhradu nákladů spojených s účastí na veřejné soutěži.
2. Město je oprávněno odmítnout všechny předložené žádosti účastníků veřejné soutěže.
3. Pravidla včetně příloh budou zveřejněna na webových stránkách města a budou dostupná na určených pracovištích městského úřadu.
4. Veřejná soutěž dle Pravidel se neřídí zákonem o zadávání veřejných zakázek ani jiným podobným právním předpisem, vychází z příslušných ustanovení zákona o obcích týkajících se hospodaření s nemovitým majetkem. Ustanovení dalších právních předpisů jsou použita pouze přiměřeně.
5. Proti výsledku veřejné soutěže se nelze odvolat.
6. Jestliže některé ustanovení Pravidel bude nebo se stane k jakémukoliv okamžiku neplatným, neúčinným nebo neprosaditelným, zůstává tím platnost, účinnost nebo prosaditelnost ostatních ustanovení Pravidel nedotčena.

#### **Čl. XI.**

##### **Doložka platnosti právního úkonu**

1. Pravidla byla schválena na 16. zasedání Zastupitelstva města Příbora dne 10.12.2020 usnesením č. 14/16/ZM/2020.
2. Pravidla nabývají účinnosti dnem jejich schválení zastupitelstvem města.
3. Pravidla včetně příloh lze měnit, upravovat a doplňovat pouze formou dodatků schválených usnesením zastupitelstva města.



Příbor



Ing. arch. Jan Malík  
starosta



Mgr. Pavel Netušil  
místostarosta

Nedílnou součástí Pravidel jsou přílohy:

- č. 1 Vyznačení zájmového území ve fotomapě na podkladu katastrální mapy
- č. 2 Registrační formulář účastníka veřejné soutěže
- č. 3 Čestné prohlášení účastníka veřejné soutěže
- č. 4 Návrh smlouvy o zřízení práva stavby a o uzavření budoucí smlouvy darovací



Příloha č. 1 Vyznačení zájmového území ve fotomapě na podkladu katastrální mapy



Příloha č. 2 Registrační formulář účastníka veřejné soutěže

**Registrační formulář – přihláška**

veřejná soutěž o zřízení práva stavby na pozemku parc. č. 2178/7 k. ú. Přebor, lokalita Z43  
o uzavření budoucí darovací smlouvy

**Údaje o účastníkovi veřejné soutěže**

Název právnické osoby	
Sídlo	
IČO	
DIČ	
Statutární orgán	
Jednatel	
Údaje z obchodního rejstříku firem	
<b>Kontaktní údaje</b>	
Telefon	
e-mail	
Datová schránka	
Údaje pro vrácení účastnického poplatku	Č. účtu                                      kód banky

**Údaje o zplnomocněném zástupci \*)**

Jméno a příjmení (firma)	
Datum narození/IČO	
Číslo OP	

### Prohlášení účastníka veřejné soutěže

#### Prohlašuji, že:

1. uhradil jsem účastnický poplatek výši 20 000 Kč,
2. řádně jsem se seznámil s Pravidly pro zřízení práva stavby a zástavbu na pozemku parc. č. 2178/7 k. ú. Příbor v lokalitě Za školou Npor. Loma v Příboře, (dále jen „Pravidla“),
3. řádně jsem se seznámil se všemi přílohami Pravidel – zejména s návrhem smlouvy, a akceptuji podmínky v nich uvedené,
4. řádně jsem se seznámil s regulací zástavby dle Pravidel,
5. beru na vědomí, že výše úhrady za zřízení práva stavby bude navýšena o DPH v zákonné výši ke dni podpisu příslušné smlouvy,
6. veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé,
7. souhlasím se zpracováním a shromažďováním svých osobních údajů městem Příbor v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.

Místo, datum

.....  
podpis účastníka, razítko

*\*) doložit plnou moc*

*Pokud přihlášku včetně příloh zasíláte poštou, zašlete prosím scan tohoto formuláře na [habdasova@pribor-mesto.cz](mailto:habdasova@pribor-mesto.cz), abychom věděli, že máme očekávat doručení Vašeho podání.*

## Příloha č. 3 Čestné prohlášení účastníka veřejné soutěže

**Čestné prohlášení účastníka veřejné soutěže**  
o zřízení práva stavby a zástavbu na pozemku parc. č. 2178/7 k. ú. Příbor  
v lokalitě Za školou Npor. Loma v Příboře  
(přiměřeně použita ustanovení zákona č. 134/2016 Sb.)

**Prohlašuji, že ke dni podání přihlášky do veřejné soutěže:**

- nejsem v zemi svého sídla v posledních 5 letech před dnem podáním přihlášky do veřejné soutěže pravomocně odsouzen pro trestný čin specifikovaný v příloze č. 3 zákona č. 134/2016 Sb., nebo obdobný trestný čin podle právního řádu země mého sídla,
- nemám v České republice, nebo v zemi mého sídla v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek,
- nemám v České republice nebo v zemi mého splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění,
- nemám v České republice nebo v zemi mého sídla splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- nejsem v likvidaci, nebylo proti mně vydáno rozhodnutí o úpadku, nebyla vůči mě nařízena nucená správa \*), ani nejsem v obdobné situaci podle právního řádu země mého sídla,
- nemám nevypořádané závazky, zejména dluhy, vůči městu nebo jím zřízeným nebo založeným právními osobám,
- jsem si vědom skutečnosti, že v případě, kdy bude zjištěno, že výše uvedené informace se nezakládají na pravdě, budu z veřejné soutěže vyloučen.

Místo, datum

.....  
razítko, podpis oprávněného zástupce

\*) Například dle zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů.



## SMOUIVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY A O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ DAROVACÍ SMLOUVY

č. smlouvy Vlastníka pozemku:

č. smlouvy Stavebníka:

ČI.I.

Smluvní strany:

**město Příbor**

se sídlem: náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor  
č. datové schránky: rfvbx3k  
IČO: 00298328  
DIČ: CZ00298328  
zastoupeno: Ing. arch. Janem Malíkem, starostou města  
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Příbor  
č. účtu 19-2225801/0100  
(dále jen „Vlastník pozemku nebo Budoucí dárce nebo Dárce“)

a

název  
se sídlem: adresa  
č. datové schránky: xxxxxxxx  
zastoupený jméno statutárního zástupce  
IČO: xxx xx xxx  
DIČ: xxxxxxxxxxxx  
Zápis v Obchodním rejstříku, pokud je v něm dodavatel zapsán  
bankovní spojení: název banky  
číslo účtu: xxxxxxxxxxxx/xxxx  
(dále jen „Stavebník nebo Budoucí obdarovaný nebo Obdarovaný“)

uzavřena dle ustanovení § 1240 a násl., § 1785 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

### ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

ČI.II.

#### Úvodní ustanovení

1. Vlastník pozemku prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 2178/7, orná půda o výměře 9 489 m<sup>2</sup> zapsaného na LV 10001, katastrální území Příbor, obec Příbor, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále „Pozemek“).

Strana 1 (celkem 8)

2. Účelem této smlouvy je poskytnutí Pozemku situovaného dle Územního plánu Příbora v ploše Z43 – Lokalita Za školou Npor. Loma formou práva stavby pro stavbu bytového domu/bytových domů (dále jen „Budovy“) o maximální výměře 2 372,25 m<sup>2</sup>, stavbu zpevněných ploch (např. parkovací plochy, chodníky, plochy s herními prvky apod., dále jen „Zpevněné plochy“) o maximální výměře 1 423,35 m<sup>2</sup> a pro vegetační úpravy (travníky, záhony, keře, stromy) kolem těchto staveb a to výhradně v souladu s **Pravidly pro zřízení práva stavby a stanovení regulace zástavby na pozemku parc. č. 2178/7 k. ú. Příbor v lokalitě Za školou Npor. Loma v Příboře**, schválenými Zastupitelstvem města Příbora dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/ZM/xxxx (dále jen „Pravidla“) a pouze při dodržení regulace zástavby dle článku II. Pravidel a v době účinnosti práva stavby následný převod pozemku/pozemků pod stavbou Budovy/Budov do vlastnictví Stavebníka. Regulace zástavby dle Pravidel upravuje podmínky pro realizaci zástavby s cílem dosažení jednotném harmonickém prostředí, plynule navazujícího na stávající zástavbu a volnou krajinu. Smluvní strany si jsou vědomy významu regulace zástavby, již dodržování je zajištěno ustanoveními této smlouvy.
3. Vlastník pozemku prohlašuje, že je oprávněn zřídit právo stavby k Pozemku a že tento Pozemek není zatížen žádnými dluhy, zástavním právem ani právy třetích osob či jinými omezeními, vyjma těch, které jsou předmětem zápisu na listu vlastnictví.
4. Stavebník prohlašuje, že věcný i právní stav Pozemku jsou mu známy.

### ČI.III.

#### Předmět smlouvy

1. Vlastník pozemku zřizuje touto smlouvou za úplatu k tíži Pozemku ve prospěch Stavebníka věcné právo stavby spočívající v právu Stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem Pozemku stavbu, (dále jen „Právo stavby“). Stavbou se přitom rozumí stavební dílo plně v souladu účelem této smlouvy (dále jen „Stavba“).
2. Právo stavby smluvní strany sjednávají na dobu 5 let, (slovy: pět), od jeho vzniku (dále jen „Sjednaná doba“). Uvedená lhůta se počítá ode dne zápisu Práva stavby do katastru nemovitostí.
3. Stavebník se zavazuje Stavbu zhotovit plně v souladu účelem této smlouvy, a to nejpozději do 5 let od vzniku Práva stavby dle této Smlouvy. V téže lhůtě je Stavebník povinen Vlastníku pozemku:
  - a) předložit kolaudační souhlas nebo jiné opatření příslušného stavebního úřadu prokazující dokončení staveb a vegetačních úprav dle účelu této smlouvy,
  - b) předat zdarma dokumentaci skutečného provedení staveb – 2 vyhotovení v listinné podobě a 1 vyhotovení na CD nosiči ve formátu dwg a pdf.
4. Případný převod nebo přechod práv a povinností dle této Smlouvy nemá vliv na lhůtu sjednanou v bodě 2. čl. III.
5. Vlastník pozemku se zavazuje předat Stavebníkovi fyzické vytýčení hranic Pozemku nejpozději ke dni obdržení oznámení o zápisu Práva stavby do katastru nemovitostí. Tento termín může být změněn dohodou smluvních stran např. pro nepříznivé podmínky (sníh apod.)

### ČI.IV.

#### Úplata za zřízení práva stavby, jistina, další náklady

1. Úplata za zřízení Práva stavby byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši xxx Kč, slovy slovy xxxxxxxxxxxxxxxx korun českých. V této částce je zahrnuta DPH ve výši xx %.



2. Úhrada za Právo stavby byla v plné výši složena do notářské/advokátní úschovy a bude převedena na bankovní účet Vlastníka pozemku č. xxxxxxxxxx/xxxx, a to do 10 pracovních dnů po vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Stavebník před podpisem této smlouvy vložil na depozitní účet Vlastníka pozemku částku ve výši 1 000 000 Kč, jako jistinu na dokončení stavby dle regulace zástavby dle Pravidel, (dále je „jistina“). Stavebník bere na vědomí, že v případě že stavby na Pozemku budou provedeny v rozporu s regulací zástavby dle Pravidel, propadá tato jistina v plné výši ve prospěch Vlastníka pozemku jako smluvní pokuta za nedodržení povinnosti na straně Stavebníka a že nedodržení účelu smlouvy zakládá Vlastníkovi pozemku právo odstoupit od smlouvy.
4. Jistina bude Stavebníkovi po dokončení stavby na jeho žádost vrácena do 30 dnů po obdržení této žádosti. Podmínkou vrácení jistiny je dodržení účelu této smlouvy.
5. O vrácení jistiny je oprávněna požádat osoba, která je v okamžiku dokončení stavby Stavebníkem.

#### **Čl.V.**

##### **Další ujednání**

1. Před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení (či jiného opatření dle stavebního zákona) je Stavebník povinen předložit Vlastníku pozemku příslušnou projektovou dokumentaci stavby (DÚR, DSP nebo DÚSP, dle druhu správního řízení dle stavebního zákona), v plném rozsahu k posouzení. Předmětem posouzení bude kontrola souladu projektové dokumentace s regulací zástavby dle Pravidel. Osvědčení o provedené kontrole a o souladu dokumentace s regulací zástavby vyhotovené Vlastníkem pozemku bude doloženo ke stavebnímu řízení. Případné změny stavby před dokončením musí respektovat regulaci zástavby dle Pravidel a musí být před projednáním dle ustanovení stavebního zákona odsouhlaseny Vlastníkem pozemku.
2. Po dokončení výstavby na Pozemku budou části Pozemku dotčené Budovami a Zpevněnými plochami odděleny geometrickým plánem vyhotoveným na náklady Stavebníka a majetkoprávně vypořádány následovně:
  - a) Nově vzniklé pozemky dotčené stavbou Budov, (dále jen „Předmět převodu“) budou bezúplatně převedeny do vlastnictví Stavebníka za podmínek dle této smlouvy.
  - b) Zpevněné plochy, vegetační úpravy a herní prvky budou bezúplatně převedeny do vlastnictví Vlastníka pozemku po uplynutí 3 let udržitelnosti od jejich dokončení. Předání bude provedeno protokolárně příslušnému správci včetně pasportu zeleně a doporučení další údržby. Před předáním Zpevněných ploch Stavebník zajistí trvalé vynětí pozemků pod Zpevněnými plochami ze zemědělského půdního fondu a uhradí příslušné poplatky.
3. Smluvní strany se dohodly, že při zániku Práva stavby zaniká Stavebníkovi nárok na náhradu staveb na pozemku a tyto přecházejí do majetku Vlastníka pozemku. Stavebník po zániku Práva stavby převede neprodleně Vlastníkovi pozemku práva a povinnosti ze stavebního povolení a předá Vlastníkovi pozemku dokumentaci pro provádění stavby.
4. V případě, že stavby na Pozemku budou v okamžiku zániku Práva stavby provedeny v rozporu s regulací zástavby dle Pravidel, odstraní Stavebník na vlastní náklady ty stavby nebo jejich části, které jsou realizovány v rozporu s regulací zástavby dle Pravidel.

5. Stavebník je povinen informovat Vlastníka pozemku o stavu realizace stavebních prací na Pozemku, a to jednou ročně v termínu 14 dnů před konáním posledního zasedání zastupitelstva města v aktuálním kalendářním roce. Termíny zasedání zastupitelstva města jsou zveřejněny na webových stránkách města.

#### ČI.VI.

##### Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že Právo stavby zřízené touto smlouvou vzniká jeho zápisem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy podá Vlastník pozemku nejpozději do 30 dnů po jejím oboustranném podpisu.
3. Smluvní strany se zavazují, že až do provedení vkladu Práva stavby dle této smlouvy, se zdrží veškerých činností, které by vedly ke zmaření nebo ztížení tohoto úkonu.
4. Správní poplatek za vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Stavebník.

#### BUDOUCÍ DAROVACÍ SMLOUVA

#### ČI.VII.

##### Budoucí darování

1. Budoucí dárce se touto smlouvou zavazuje uzavřít na návrh Budoucího obdarovaného ve lhůtě do 90 dnů po doručení kolaudačního souhlasu vydaného příslušným stavebním úřadem, či jiným potvrzením stavebního úřadu prokazujícím skutečnost, že stavby na pozemku parc. č. 2178/7 v k. ú. Příbor jsou řádně dokončeny a lze je užívat, darovací smlouvu s náležitostmi dle této smlouvy, a to za předpokladu, že Budoucí obdarovaný bude k tomuto okamžiku Stavebníkem.
2. Budoucí dárce je povinen uzavřít darovací smlouvu dle této smlouvy pouze v případě, že všechny stavby na Pozemku budou provedeny dle regulace zástavby dle Pravidel.
3. Údaje, které nejsou známy v době uzavírání této smlouvy, případně údaje, které se v době ode dne podpisu této smlouvy změní, budou v darovací smlouvě doplněny dle skutečností, existujících v době uzavření darovací smlouvy.

#### ČI.VIII.

##### Náležitosti budoucí darovací smlouvy

**město Příbor**

*se sídlem*

*zastoupeno*

*IČO*

*DIČ*

*bankovní spojení*

*č. účtu*

*(dále jen „Dárce“)*

*náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor*

*00298328*

*CZ00398328*

*Komerční banka a. s., pobočka Příbor*

*19-2225801/0100*

*a*

**Název, sídlo, IČO, DIČ, zastoupen**

*(dále jen „Obdarovaný“)*

dále také společně jako „Smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### **DAROVACÍ SMLOUVU**

dle ustanovení 2079 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

#### **Článek I.**

##### **Předmět převodu**

1. Dárce je vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 2178/7 orná půda o výměře 9 489 m<sup>2</sup> v katastrálním území Příbor (dále jen „Pozemek“) zapsaného na listu vlastnictví 10001 pro město Příbor vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Geometrickým plánem č. xxxxxx zpracovaným ..... byly z Pozemku odděleny části označené jako:  
pozemek parc. č.  
pozemek parc. č.  
pozemek parc. č., atd.
3. Dárce touto smlouvou bezúplatně převádí pozemek/pozemky parc. č. .... v k. ú. Příbor, (dále jen „Předmět převodu“), ve stavu, jak je oběma smluvním stranám znám v době podpisu této smlouvy, a to do vlastnictví Obdarovaného, který Předmět převodu od dárce do svého výlučného vlastnictví přijímá a nabývá.
4. Dárce výslovně prohlašuje, že je oprávněno Předmět převodu obdarovanému darovat, a že tento není zatížen žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními, vyjma zapsaných na listu vlastnictví.
5. Obdarovaný prohlašuje, že věcný i právní stav Předmětu převodu je mu znám.

#### **Článek II.**

##### **Vklad do katastru nemovitostí**

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že vlastnické právo k Předmětu převodu dle této smlouvy Obdarovanému vzniká jeho zápisem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy podá Dárce nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
3. Obdarovaný před podpisem této smlouvy předal Dárci kolkovou známku v hodnotě odpovídající výši správního poplatku za vklad práva do katastru nemovitostí. Tato kolková známka bude použita pro účel vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se zavazují, že až do provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, se zdrží veškerých činností, které by vedly ke zmaření nebo ztížení tohoto úkonu.

#### **Článek IV.**

##### **Doložka platnosti právního úkonu**

Strana 5 (celkem 8)

1. Záměr darovat Předmět převodu byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce městského úřadu ve dnech xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx.
2. Darování Předmětu převodu dle této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Příbora dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/xx/x.

#### **Článek V. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jeden bude použit pro účely vkladu práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příbor, datum

Příbor, datum

.....  
XXXXXXXXXXXXXX  
dárce

.....  
jméno, příjmení, funkce  
obdarovaný

#### **Čl.IX. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jeden bude použit pro účely vkladu Práva stavby do katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků schválených zastupitelstvem města.
3. Pokud Stavebník v průběhu trvání Práva stavby převede toto právo na jinou osobu, v případě, že Vlastník pozemku nevyužije předkupního práva, je povinen smluvně zavázat nového oprávněného z Práva stavby povinnostmi dle této smlouvy.
4. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Příbora dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/ZM/xxxx.
5. Záměr zřídít k Pozemku právo stavby a uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě darovací byl zveřejněn na úřední desce MÚ ve dnech xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha:

- č. 1 Regulace zástavby – výpis z Pravidel

### Regulace zástavby

1. Pro realizaci výstavby na Pozemku se stanoví tyto podmínky – regulace zástavby:
  - a) typ zástavby: bytové domy s balkony či terasami, rovnou střechou opatřenou extenzivním zeleným vegetačním krytem,
  - b) výška zástavby: do 3 nadzemních podlaží s výškou max. 11 m,
  - c) tvarosloví budov: pravouhlé užití tvarů jak u půdorysu staveb, tak i u dalších architektonických prvků,
  - d) energetická náročnost budov: domy v nízkoenergetickém nebo pasivním standardu,
  - e) opláštění budov: doporučení opatřit stavby min. ze 60 % omítkou, veškeré využití materiály dodrží barevnou škálu bílá-šedá-běžová v tlumených studených odstínech,
  - f) počet bytů: celkový počet bytů ve všech bytových domech je stanoven na max. 70 bytových jednotek,
  - g) velikost bytů: minimální dispoziční řešení bytové jednotky 2 + KK s výměrou od 50 m<sup>2</sup>, větší byty bez omezení počtu pokojů a výměry,
  - h) další příslušenství k bytu: uzamykatelný sklepní prostor pro každou bytovou jednotku,
  - i) odstup staveb na Pozemku: je stanoven z jižní a východní strany min. 15 m od okolních soukromých pozemků,
  - j) parkování: ke každé bytové jednotce parkovací stání v počtu dle příslušné ČSN (minimálně však 1,5 parkovacích stání pro 1 bytovou jednotku), v závislosti na kvalitě podloží možnost umístění částí parkovacích ploch i pod budovy,
  - k) provedení venkovních pojezdných zpevněných ploch: z asfaltu nebo distanční dlažby (preferovaný rozměr 170 x 170 x 80 mm s distancí 30 mm) v přírodní barevnosti,
  - l) provedení venkovních pochozích plochy: z betonové dlažby (preferovaný rozměr 100 x 200 x 60-80 mm) přírodní barevnosti,
  - m) prostor pro odpad: venkovní plochy pro kontejnerová stání budou přesně vymezeny a bude počítáno i se separovaným odpadem, při umístění je nutno zohlednit dostupnost pro svozové vozy; kontejnerová stání budou pohledově odcloněna,
  - n) průchodnost veřejného prostoru: řešeno ve směru severozápad-jihovýchod jakýmkoli způsobem,
  - o) svítidla veřejného osvětlení u páteřní komunikace: typ svítidel bude konzultován s městem v rámci projektové přípravy, parametry svítivosti budou navrženy dle kategorie komunikace,
  - p) další vybavenost: hřiště s herními prvky pro předškolní a školní děti se zakomponováním do venkovního veřejného prostoru,
  - q) oplocení: přípustné pouze u hřiště,
  - r) stávající retenční nádrž: nutnost respektovat její umístění (článek II. bod. 4),
  - s) práce s dešťovou vodou v řešeném území: bude zachytávána a vsakována v území nebo v retenci,
  - t) zeleň:
    1. nutno respektovat stávající liniovou výsadbu v severní části Pozemku podél cyklostezky,
    2. doporučena výsadba vyšší zeleně na hranici s pozemky pro výstavbu RD k pohledovému odclonění,

3. přiměřené doplnění vegetačních prvků ve veřejném prostoru (travníky, záhony, stromy, keře) pro zobytnění území, kvalitní zahradní úpravy s dobrou udržitelností v městském prostředí.
2. Zvláště oceněny budou projekty s využitím nových ekologických, environmentálních principů udržitelnosti území (zelené fasády, využití vody shromážděné v území na zálivku apod.), dále návrhy s navýšením kapacity parkovacího stání (za dodržení nastavené regulace pro zpevněné plochy) či vytvoření místa pro nové sociální vazby nebo menší provozovny s nerušivým provozem.
3. Rozsah využití Pozemku je stanoven v čl. II Pravidel.