SMOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY
A O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ DAROVACÍ SMLOUVY

č. smlouvy Vlastníka pozemku:
č. smlouvy Stavebníka:

Čl.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:	xxxxxxx
zastoupený	jméno statutárního zástupce
IČO:	xxx xx xxx
DIČ:	xxxxxxxxxx
Zápis v Obchodním rejstříku, pokud je v něm dodavatel zapsán	
bankovní spojení:	název banky
číslo účtu:	xxxxxxxxxx/xxxx

(dále jen „Stavebník nebo Budoucí obdarovaný nebo Obdarovaný“)

uzavřená 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

Čl.II.
Úvodní ustanovení

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

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^2, stavbu zpevněných ploch (např. parkovací plochy, chodníky, plochy s herními prvky apod., dále jen „Zpevněné plochy“) o maximální výměře 1 423,35 m^2 a pro vegetační úpravy (trávníky, 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 10.12.2020 usnesením č. 14/16/ZM/2020 (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, jíž 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.

Čl.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.)

Čl.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 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.

Čl.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

Čl.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.

Čl.VIII.
Náležitosti budoucí darovací smlouvy

město Příbor	
se sídlem	*náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor*
zastoupeno	*……*
IČO	*00298328*
DIČ	*CZ00398328*
bankovní spojení	*Komerční banka a. s., pobočka Příbor*
č. účtu	*19-2225801/0100*
(dále jen „Dárce“)	

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^2 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

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*
…….	*……*
Xxxxxxxxxxxxx	*jméno, příjmení, funkce*
dárce	*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 zřídit 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

Příloha č. 1

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: pravoúhlé 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 využité 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^2, 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 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 (trávníky, záhony, stromy, keře) pro zobytnění území, kvalitní zahradní úpravy s dobrou udržitelností v městském prostředí.

2. Zvlášť 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.