Příloha č. 2

Smlouva o zřízení práva stavby
a
smlouva o smlouvě budoucí kupní

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Město Domažlice, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ 344 20, IČ 00253316
zastoupené JUDr. Zdeňkem Novákem, starostou
*(dále jen "**Město**")*

a
....., nar. ....., rodné číslo ....., bytem....., ..., PSČ.....
*(dále jen "**stavebník**")*

tuto

smlouvu o zřízení práva stavby a smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

I.
Úvodní ustanovení

1. Město je výlučným vlastníkem
   - pozemku p. č. 2382/38, druh pozemku orná půda,
   zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Domažlice, obec Domažlice a okres Domažlice.
2. Pozemek p. č. 2382/38 popsaný v předchozím odstavci je nadále v této smlouvě označován jako „**Pozemek**".
3. Součástí Pozemku je pilíř pro umístění hlavního uzávěru plynu v rámci plynovodní přípojky. Příslušenstvím Pozemku jsou přípojky inženýrských sítí - přípojka vodovodu, kanalizační přípojka dešťových vod a kanalizační přípojka splaškových vod. Přípojky inženýrských sítí nejsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Stavebník prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s parametry přípojek inženýrských sítí (materiál provedení, kapacita apod.).
4. Stavebník má zájem zřídit a mít na Pozemku níže popsanou stavbu. Stavebník má zájem po dokončení stavby o převod Pozemku do svého vlastnictví. Město a stavebník se touto smlouvou dohodli na budoucím převodu vlastnictví k Pozemku, to vše za níže dohodnutých podmínek, kdy Město pro takový převod vyžaduje, aby stavebník stavbu zřídil v souladu s dále uvedenými podmínkami (charakteristikami stavby) tak, aby nedošlo k narušení charakteru území, kde bude stavba zřizována.
5. Do **Pozemku** zasahují ochranná pásma distribučního zařízení dle energetického zákona, a to ochranné pásmo nadzemního vedení u napětí do 35 kV pro vodiče bez izolace v rozsahu 10 metrů (měřeno kolmo na vedení, po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti) a ochranné pásmo stožárových elektrických stanic s venkovním přívodem s převodem napětí do 52 kV v rozsahu 7 metrů od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech.

II.
Zřízení práva stavby

1. Město touto smlouvou zřizuje ve prospěch stavebníka právo stavby ve smyslu § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (občanský zákoník), a to právo zřídit a mít na Pozemku za podmínek sjednaných touto smlouvou níže vymezenou **stavbu rodinného domu** a níže vymezené přípojky inženýrských sítí. Obsah a rozsah práva stavby je vymezen v dalších odstavcích tohoto článku smlouvy. Stavebník přijímá právo stavby zřizované touto smlouvou.

2. Právo stavby se touto smlouvou zřizuje na dobu **48 měsíců od uzavření této smlouvy** (dále jen „**Konečné datum**“). Doba trvání práva stavby je sjednána s ohledem na předpoklad, že při řádném plnění povinností stavebníka dojde přibližně do 42 měsíců od uzavření této smlouvy k převodu vlastnického práva k Pozemku na stavebníka.
3. Právo stavby zřizované touto smlouvou zakládá stavebníkovi právo zřídit a mít na Pozemku stavbu rodinného domu splňující tyto podmínky (dále jen "**rodinný dům**"):
   a) stavba musí být vybudována plně v souladu s platným územním plánem města Domažlice,
   b) stavba musí dále splňovat tyto regulativy:
      (i) bude respektována pevná stavební čára, jednotlivé objekty budou umístěny v uličním profilu pozemků tak, aby nedocházelo k odsouvání hlavních staveb do hloubi pozemků, vzdálenost této pevné stavební čáry je 5 m od hranice pozemků přiléhající k pozemní komunikaci ,

      (ii) střechy rodinných domů budou sedlové nebo polovalbové, hřebeny střech domů budou umístěny kolmo směrem k obslužné pozemní komunikaci, štíty budou umístěny souběžně s obslužnou pozemní komunikací,

      (iii) fasády rodinných domů budou provedeny z omítek, zateplovacích panelů, nebo palubek, přípustné jsou i prosklené stěny; sruby a podobné stavby nebudou přípustné,

      (iv) na pozemku stavebníka budou vybudována minimálně 2 parkovací stání (stavebník je povinen vybudovat minimálně 2 parkovací stání na vlastním pozemku),

      (v) vjezdová vrata u navržených vjezdů budou osazena minimálně 5 m od hrany obslužné pozemní komunikace, aby nedocházelo v případě zastavení vozidla před vjezdovými vraty ke stání vozidla na obslužné pozemní komunikaci a uvedené sjezdy mohly sloužit jako obratiště a výhybny pro vozidla; jestliže se vjezdová vrata budou otevírat směrem k místní obslužné komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku těchto vrat při otevření,

      (vi) ke snížení odtoku dešťových vod ze zpevněných ploch rodinných domů budou nové rodinné domy vybaveny retenčními objekty k přednostnímu využití na vlastních pozemcích doplněné o možnost vsakování dešťových vod do podloží, bude umožněno připojení havarijních přepadů z retenčních objektů s nátokem do výše navrhovaného průtoku (pro R.: 15 min, I: 128/l/š/ha, P: 0,5) Qn 2-3 l/s.

   Dále je stavebník oprávněn na základě práva stavby zřizovaného touto smlouvou zřídit a mít na Pozemku následující přípojky inženýrských sítí:
   a) přípojka vodovodu,
   b) kanalizační přípojka splaškových vod,
   c) přípojka plynovodu,
   d) přípojka el. energie,
   e) přípojka telekomunikačního vedení.
4. Právo stavby se zřizuje bezúplatně. Smluvní strany sjednávají, že hodnota práva stavby činí dle dohody smluvních stran **15.000 Kč**.
5. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby uplynutím doby nemá stavebník právo na žádnou náhradu (§ 1255 občanského zákoníku se nepoužije). Důvodem ujednání odchylného od zákona je předpoklad, že při řádném plnění práv a povinností stavebníka dojde k převodu vlastnického práva k Pozemku na stavebníka a ve vztahu mezi smluvními stranami nebude důvod aplikovat ustanovení o náhradě dle § 1255 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že při zániku závazku z této smlouvy (resp. práva stavby) následkem odstoupení Města od této smlouvy nemá stavebník právo na žádnou náhradu za stavbu (případně její část nebo jinak provedené stavební práce), kterou na Pozemku zřídil. Totéž platí v případě, že se stavebník práva stavby zřekne.
6. Smluvní strany se dohodly, že stavebník je povinen dříve, než požádá o vydání územního rozhodnutí nebo než učiní jiný obdobný první krok k získání oprávnění postavit podle stavebního zákona rodinný dům, předložit Městu ke kontrole projektovou dokumentaci rodinného domu, aby Město posoudilo její soulad s podmínkami uvedenými v odst. 3. Projektovou dokumentaci je stavebník povinen předložit

Městu ke kontrole do **12 měsíců** od uzavření této smlouvy, jinak je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit. Město kontrolu provede ve lhůtě 30 dnů a do 5 pracovních dnů od uplynutí této lhůty zašle stavebníkovi písemné vyrozumění, zda je projektová dokumentace s podmínkami uvedenými v odst. 3. v souladu, anebo v čem spatřuje její rozpor s těmito podmínkami. V případě, že Město zjistí nesoulad projektové dokumentace s podmínkami uvedenými v odst. 3., je stavebník povinen ve lhůtě 2 měsíců od obdržení vyrozumění podle předcházející věty odstranit nedostatky projektové dokumentace tak, aby byla v souladu s podmínkami uvedenými v odst. 3, a v této lhůtě znovu doručit opravenou projektovou dokumentaci Městu ke kontrole. Pokud v uvedené lhůtě stavebník opravenou projektovou dokumentaci Městu nepředloží, je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit. Na postup Města při kontrole opravené projektové dokumentace se použijí ustanovení tohoto odstavce obdobně.

7. Stavebník si je vědom toho, že pouze stavba vyhovující právu stavby je součástí práva stavby.
8. Smluvní strany se ve smyslu § 1251 odst. 1 občanského zákoníku dohodly, že stavebník je povinen rodinný dům provést nejpozději do data, které bude o 6 měsíců předcházet Konečné datum. „Provedením“ dle předchozí věty se rozumí situace, kdy lze rodinný dům užívat (tedy započít s jeho užíváním) podle ustanovení stavebního zákona.
9. Město si ve smyslu § 1251 odst. 3 občanského zákoníku vyhrazuje schválení všech odchylek od projektové dokumentace, která mu byla předložena ke kontrole, které stavebník hodlá uskutečnit při provádění stavby.
10. Město si ve smyslu § 1252 občanského zákoníku vyhrazuje souhlas k zatížení práva stavby.
11. Město si ve smyslu § 1251 odst. 3 občanského zákoníku vyhrazuje předchozí schválení převodu práva stavby založeného touto smlouvou na třetí osobu.
12. Pokud Město zjistí, že stavebník postupuje při stavbě rodinného domu tak, že rodinný dům neodpovídá podmínkám uvedeným v odstavci 3, vyzve stavebníka, aby ve lhůtě, kterou mu Město stanoví, zjednal nápravu. Stavebník je povinen ve lhůtě stanovené Městem nápravu zjednat. Pokud v uvedené lhůtě stavebník nápravu nezjedná, je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit.

III.
Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Město se zavazuje, že pokud
   a) stavebník provede rodinný dům ve lhůtě uvedené v čl. II. odst. 8 a současně
   b) rodinný dům bude odpovídat podmínkám uvedeným v čl. II. odst. 3 a současně
   c) pokud stavebník splnil všechny platební povinnosti uvedené v odst. 3 tohoto článku, uzavře po vyzvání ze strany stavebníka se stavebníkem kupní smlouvu, kterou stavebníkovi prodá Pozemek za kupní cenu ve výši **..... Kč**. Výzvu musí stavebník uskutečnit nejpozději 5 měsíců před Konečným datem, jinak povinnost Města uzavřít budoucí smlouvu zaniká (§ 1788 obč. zákoníku).
2. S ohledem na pravidla hospodaření s majetkem Města se sjednává, že Město kupní smlouvu při splnění všech výše dohodnutých podmínek uzavře se stavebníkem do 3 měsíců od doručení výzvy.
3. Stavebník uhradil před uzavřením této smlouvy zálohu na kupní cenu ve výši **50.000,00 Kč** jako rezervační poplatek. Stavebník je povinen do 2 měsíců od uzavření této smlouvy složit další zálohu na kupní cenu za Pozemek ve výši **..... Kč**, a to bankovním převodem na účet Města č. účtu 234691094/0300, variabilní symbol 9080..... V případě zániku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní vrátí Město veškeré zaplacené zálohy stavebníkovi do 1 měsíce od obdržení písemné výzvy stavebníka (po případném započtení pohledávek Města na zaplacení smluvních pokut). Výslovně se sjednává, že stavebník nemá právo požadovat žádné plnění nad rámec částek poskytnutých jako zálohy (zejména žádné úroky či jiné platby z důvodu případného zhodnocení peněz poskytnutých jako zálohy).

IV.
Závěrečná ustanovení

1. Právo stavby vzniká zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí podá dle dohody smluvních stran Město poté, co stavebník uhradí zálohu na kupní cenu v plné výši dle odst. 3 článku III. této smlouvy.
2. Do veřejného seznamu se zapíše též výhrada Města podle § 1252 a podle § 1251 odst. 3 občanského zákoníku.
3. Stavebník nese náklady na všechny poplatky spojené se zápisem práva stavby i výhrady Města podle § 1252 a podle § 1251 odst. 3 občanského zákoníku do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), jakož i poplatek spojený se zápisem vlastnického práva k Pozemku do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
4. Kromě případů uvedených výše je Město oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud stavebník neuhradí ve sjednaném termínu další zálohu na kupní cenu za Pozemek dle článku III. odst. 3 této smlouvy.
5. V případě, že Město využilo své právo a od této smlouvy odstoupilo, je stavebník povinen poskytnout Městu součinnost potřebnou k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí, a to zejména podpisem souhlasného prohlášení o tom, že právo stavby zaniklo.
6. Stavebník je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení kterékoli z následujících povinností:
   a) stavebník se dostane do prodlení s úhradou další zálohy na kupní cenu podle čl. III. odst. 3 této smlouvy,
   b) stavebník se dostane do prodlení se splněním své povinnosti předložit Městu ke kontrole projektovou dokumentaci podle čl. II. odst. 6 věta druhá této smlouvy,
   c) stavebník při stavbě rodinného domu poruší povinnost včas zjednat nápravu podle čl. II. odst. 12 této smlouvy,
   d) stavebník poruší povinnost podle čl. IV. odst. 5 tím, že odmítne podepsat souhlasné prohlášení o zániku práva stavby.
7. V případě všech ujednání o smluvních pokutách v této smlouvě platí, že Město má právo na náhradu škody, která mu vznikla z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to vedle smluvní pokuty a v plné výši (bez jakéhokoliv omezení).
8. Smluvní strany sjednávají, že Město je oprávněno započítat svoji pohledávku vůči stavebníkovi na zaplacení smluvní pokuty nebo na náhradu škody proti jakékoliv pohledávce stavebníka, která mu vznikla na základě této smlouvy nebo v důsledku zániku závazku založeného touto smlouvou (toto se ujednává jako odchylka od ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku).
9. V případě, že předtím, než bude rodinný dům proveden ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 8 této smlouvy, se stavebník zřekne práva stavby, nebo dojde k zániku práva stavby, je stavebník povinen na své náklady odstranit rodinný dům, resp. výsledky stavebních prací, které na Pozemku realizoval, ať už souvisely s výstavbou rodinného domu nebo ne, dále je povinen Pozemek vyklidit, uvést jej do původního stavu a protokolárně předat Městu. V případě, že se stavebník zřekne práva stavby nebo dojde k jeho zániku až poté, co bude rodinný dům proveden ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 8 této smlouvy, je stavebník povinen vyklidit Pozemek a rodinný dům, a Pozemek s rodinným domem protokolárně předat Městu společně s veškerou k nim se vztahující stavební a provozní dokumentací.
10. Tato smlouva může být měněna pouze písemně.
11. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
13. Stavebník souhlasí s tím, aby Město uveřejnilo tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Stavebník uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá Městu z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Stavebník prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránili jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.

14. Tato smlouva je vyhotovena v … stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po … vyhotovení a poslední vyhotovení s ověřenými podpisy bude tvořit přílohu návrhu na zahájení vkladového řízení (tzv. vkladová listina dle § 15 zákona č. 256/2013 Sb.).

Domažlice _____

_____	_____
Město Domažlice	……..
JUDr. Zdeněk Novák, starosta	stavebník

Doložka
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem o obcích či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města prodat nemovitý majetek a zřídit právo stavby byl zveřejněn na úřední desce od ..... do .....; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "Úřední deska").

Prodej nemovitostí a zřízení práva stavby a uzavření smlouvy o zřízení práva stavby a smlouvy o smlouvě budoucí kupní bylo schváleno usnesením zastupitelstva města na jeho ..... zasedání konaném dne ..... usnesením č. .....

_____
Město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta