



Krajský úřad

Číslo vlastníka pozemku:

Číslo stavebníka:

SMLOUVA O PRÁVU PROVÉST STAVBU NA CIZÍM POZEMKU

uzavřená podle ustanovení § 1274 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Vlastník pozemku:

Bel Stewart s. r. o.

Sídlo: Na Bojišti 1950/2, 120 00 Praha 2 – Nové Město

Zastoupené:

Kontaktní osoba:

E-mail/telefon:

IČ : 25110241

DIČ: CZ25110241

Bank. spojení:

číslo účtu:

na straně jedné (dále jen „vlastník pozemku“)

a

Stavebník:

Ústecký kraj

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Zastoupený: Oldřichem Bubeníčkem, hejtmanem Ústeckého kraje

Kontaktní osoba: Mgr. Ing. Jindřich Šimák, vedoucí odboru majetkového Krajského úřadu
Ústeckého kraje

E-mail/telefon: simak.j@kr-ustecky.cz, 475 657 407

IČ: 70892156

DIČ: CZ70892156

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 5512232/0800

na straně druhé (dále jen „stavebník“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O PRÁVU PROVÉST STAVBU NA CIZÍM POZEMKU:

Čl. I. Předmět smlouvy

1. Vlastník pozemku je na základě Smlouvy kupní ze dne 8. 4. 2004, vklad práva povolen rozhodnutím č.j. V-1066/2004-507, výhradním vlastníkem nemovité věci:
– **pozemku parc. č. 3738/210**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, **v katastrálním území Louny**, obec Louny, zapsané na LV č. 4837 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Louny
(dále jen „pozemek vlastníka“).
2. Stavebník má v úmyslu při realizaci stavby s názvem „**OA a SOŠ generála F. Fajtla, Louny, rekonstrukce výměňkové stanice objektu Postoloprtská – II. etapa – horkovod do č.p. 1886 a REKO kotelny v č.p. 1886**“ (dále jen „stavba“), uložit předizolované potrubí sekundárního horkovodu 2 x DN 180 (vč. tepelné izolace) v rozsahu cca 23 m délky a cca 2,8 m šíře, tzn. max. 65 m² do pozemku vlastníka.
3. Vlastník pozemku zřizuje touto smlouvou pro stavebníka právo provést stavbu na pozemku vlastníka v rozsahu dle čl.1 odst. 2 a souhlasí se stavbou za podmínek dohodnutých v této smlouvě. Rozsah a umístění stavby je orientačně vyznačen zákresem trasy na snímku mapy, který tvoří přílohu č. 1. této smlouvy.
4. Vlastník pozemku prohlašuje, že tímto vydává stavebníkovi souhlas vlastníka pozemku s umístěním a zřízením stavby dle čl.1 odst. 2 za účelem vydání příslušného stavebního povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu. Vlastník pozemku souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako souhlas účastníka.
5. Stavebníkovi vzniká, za podmínek dohodnutých v této smlouvě, právo zřídit stavbu, vstupovat a vjíždět na pozemek vlastníka v souvislosti s provedením stavby.

Čl. II. Povinnosti smluvních stran

1. Stavebník je povinen šetřit práva a majetek vlastníka pozemku. Dále se zavazuje, že stavba a následné uvedení pozemku do původního stavu budou realizovány na jeho náklady, v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu přírody a krajiny a v souladu s podmínkami stavebního povolení. Pozemek vč. opravené komunikace na něm bude po realizaci stavby protokolárně předán vlastníkovu pozemku. Vznikne-li vlastníkovu pozemku prokazatelná škoda způsobená v důsledku činnosti uvedených v čl. I., odst. 2. této smlouvy, stavebník tuto škodu uhradí.
2. Vlastník pozemku se zavazuje strpět provedení stavby dle čl. 1 odst. 2 na svém pozemku dle čl. 1 odst. 1 této smlouvy. Povinnost strpět toto právo přechází s převodem vlastnického práva k předmětnému pozemku na nového nabyvatele.
3. Právo provést stavbu na cizím pozemku se zřizuje za úplaty v částce 7.510 Kč (viz znalecký posudek 1757-06/2016). Úplata je splatná do 14 dnů od podpisu smlouvy.
4. Právo založené smlouvou provést stavbu na cizím pozemku se zřizuje na dobu neurčitou.
5. Služebnost bude zřízena rovněž na dobu neurčitou. Úhrada za služebnost bude stanovena samostatnou smlouvou.

Čl. III.
Závěrečné ustanovení

1. Skutečnosti ve smlouvě blíže nespecifikované se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž majitel pozemku obdrží jedno vyhotovení a stavebník obdrží dvě vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
4. O uzavření této smlouvy bylo v souladu s ustanovením § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto Zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č.
5. Smluvní strany se dohodli učinit veškeré potřebné kroky a poskytnout si vzájemnou součinnost k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě pro potřebu následné údržby, opravy či rekonstrukce realizované stavby.
6. Vlastník pozemku a stavebník shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne

V Ústí nad Labem dne

Za vlastníka:

Za stavebníka:

.....
Bel Stewart
.....

.....
Ústecký kraj
Oldřich Bubeníček, hejtman kraje

Příloha:

Příloha č. 1. – Zákres trasy sekundárního napojení horkovodu

Příloha č. 2. – Znalecký posudek č. 1757-06/2016

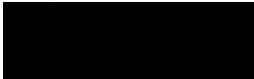


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1757-06/2016

**o ceně práva stavby na pozemku čís. parcely 3738/210
k.ú. Louny v Lounech, Ústecký kraj**

Objednavatel znaleckého posudku:

Ing. Petr Filípek


Účel znaleckého posudku:

Určení ceny práva stavby jako podklad pro uzavření smlouvy o právu provést stavbu na cizím pozemku

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.

Oceněno ke dni:

1. února 2016

Posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Hovorka


Posudek obsahuje sedm stran textu, tři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

V Mostě, dne 12. února 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést ocenění práva stavby na pozemku čís. parcely 3738/210 k.ú. Louny k datu ocenění 1. 2. 2016 podle aktuálního cenového předpisu.

2. Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Louny
Katastrální území: Louny
Počet obyvatel: 18 434

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 910,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Prohlídka pozemku byla provedena dne 1. 2. 2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a/ Informace z katastru nemovitostí
- b/ Snímek katastrální mapy
- c/ Prohlídka pozemku
- d/ Informace objednatele
- e/ Návrh smlouvy o právu provést stavbu na cizím pozemku
- f/ Záborový elaborát, vypracovaný objednatelem znaleckého posudku jako součást dokumentace pro územní řízení (DUR) na akci: OA a SOŠ generála F. Fajtla, Louny - rekonstrukce výměňkové stanice objektu Postoloprtská

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek je ve vlastnictví společnosti Bel Stewart s.r.o. se sídlem Na bojišti 1950/2, 12000 Praha 2. Vlastnictví je zapsáno na listu vlastnictví č. 4837 pro k.ú. Louny. Podle části C výpisu z listu vlastnictví není vlastnické právo omezeno.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložena dokumentace pro územní řízení z března 2015 na akci „OA a SOŠ generála F. Fajtla, Louny – rekonstrukce výměňkové stanice objektu Postoloprtská, II. etapa - horkovod do č. p. 1886 a REKO kotelny v č. p. 1886“. Zpracovatelem dokumentace je objednatel znaleckého posudku.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětný pozemek se nachází v zastavěné části na západním okraji města Louny. Území tvaru nepravidelného trojúhelníku je na severní straně ohraničeno ulicí Postoloprtskou a na jihovýchodě ulicí Zeměšskou. Na západní straně tvoří hranici komunikační obchvat města, tvořený státní silnicí č. I/28. Zástavbu v lokalitě tvoří v převažujícím rozsahu areál společnosti KB - BLOK systém s.r.o., v severozápadní části území se nachází areál společnosti Bel Stewart s.r.o. Stavby a související pozemky obchodní akademie a střední odborné školy jsou umístěny na severním okraji území při Postoloprtské ulici a v jihozápadní části území. Na

severní straně se dále nachází budova úřadu práce, východní okraj zástavby tvoří areál čerpací stanice PHM.

Pozemek čís. parcely 3738/210 se umístěn v severozápadní části území. Na pozemku se nachází komunikace, vedená podél okraje areálu společnosti Bel Stewart s.r.o., která je i vlastníkem pozemku. Z východní strany přiléhá ke komunikaci areál společnosti KB - BLOK systém s.r.o, komunikace slouží i jako spojovací mezi jednotlivými budovami, náležejícími k obchodní akademii a odborné škole. Terén v rozsahu předmětného pozemku a přilehlého okolí je mírně sklonitý k severu, inženýrské sítě jsou dostupné v plném rozsahu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění práv stavby

1.1. Právo stavby na pozemku

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění práv stavby

1.1. Právo stavby na pozemku

Vlastníkem pozemku je společnost Bel Stewart s. r. o. se sídlem v Praze, Na Bojišti 1950/2. Stavebníkem je Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Velká Hradební 3118/48.

Podle předloženého návrhu smlouvy mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku o právu provést stavbu na cizím pozemku má stavebník v úmyslu realizovat akci „OA a SOŠ generála F. Fajtla, Louny, rekonstrukce výměňkové stanice objektu Postoloprtská – II. etapa – horkovod do č.p. 1886 a REKO kotelny v č.p. 1886“. Z návrhu trasy horkovodu vyplývá, že část trasy je nutno uložit do pozemku čísl. parcely 3738/210, k.ú. Louny.

Předizolované potrubí horkovodu 2 x DN 180 včetně tepelné izolace bude do předmětného pozemku uloženo v rozsahu asi 23 m délky a 2,8 m šířky, tedy asi 65 m². Podle záborového elaborátu, který zahrnuje i manipulační plochu pro výstavbu se předpokládá celkový dopad 110 m².

Podle ustanovení vyhlášky se právo stavby s nezřízenou stavbou ocení jako součin ročního užítku a počtu let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

Roční užitek se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné objektivně zjistit, stanoví se ve výši 5 % z ceny pozemku.

U pozemku čísl. parcely 3738/210 je problematické stanovit obvyklé nájemné. Jedná se o pozemek, užívaný jako komunikace více subjekty včetně vlastníka. Roční užitek je stanoven jako určený podíl ceny.

Podle příslušných ustanovení občanského zákoníku se právo stavby týká celého pozemku, na kterém má být zřízena stavba. V oceňovací vyhlášce je uvedeno, že roční užitek se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě z části pozemku. Z toho vyplývá, že pro stanovení ročního užítku bude uvažováno s plochou pozemku podle záborového elaborátu z dokumentace, tedy 110 m².

Ocenění pozemku pro stanovení ročního užítku práva stavby

Ostatní plocha čísl. parcely 3738/210

Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost není v souladu s právním stavem, pozemek je podle údajů z katastru nemovitostí druhu ostatní plocha s využitím jako jiná plocha, skutečný

způsob užívání je jako místní obslužná komunikace. Ocenění je v souladu s oceňovacím předpisem provedeno podle skutečného způsobu užívání.

Město Louny je vyjmenovanou obcí pro ocenění pozemku. Základní cena je upravena podle ustanovení vyhlášky v souladu se zjištěnými skutečnostmi.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,300$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	910,-	0,300	1,000	273,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	Ostatní plocha	3738/210	110,00	273,00	30 030,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			110,00 m ²		30 030,-

Ostatní plocha čís. parcely 3738/210 - zjištěná cena = 30 030,- Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou

§39 odst. 1)

Doba užívání do zániku práva stavby: *n*

5 let

Roční užitek stanoven ve výši 5 % z ceny pozemku:

Cena pozemku:

30 030,00 Kč

5 %

*

0,05

Roční užitek: *ru*

1 501,50 Kč

Ocenění

Cena práva stavby s nezřízenou stavbou CPS_N :

$$CPS_N = ru * n$$

$$CPS_N = 1\,501,50 * 5$$

$$CPS_N = 7\,507,50 \text{ Kč}$$

Právo stavby na pozemku – určená cena

= 7 507,50 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění práv stavby	
1.1. Právo stavby na pozemku	7 507,50 Kč
1. Ocenění práv stavby celkem	7 507,50 Kč

Celkem	7 507,50 Kč
---------------	--------------------

<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>7 507,50 Kč</u>
---	---------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 510,- Kč**

slovy: Sedmtisícpětsetdeset Kč

Určená cena práva stavby je cenou administrativní podle cenového předpisu, platného k datu ocenění, nejedná se o tržní hodnotu. Znalecký posudek byl zpracován podle doložených podkladů k datu prohlídky pozemku.

V Mostě 12. 2. 2016

Podpis:



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1757/06/2016.