SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**"),
mezi smluvními stranami (dále jen „**smlouva**"):

Město Sázava, IČO: 00236411
se sídlem městského úřadu Náměstí Voskovce a Wericha č.p. 356, 285 06 Sázava
zast. Mgr. Vladimírem Dvořákem, MBA, starostou

*(dále jen „**vlastník**")*

a

STRADEXA s.r.o., IČO: 21370346
se sídlem Štěrboholská 1404/104, Hostivař, 102 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 400932
zast. Dušanem Bočkem, jednatelem a Radovanem Soldátem, jednatelem

*(dále jen „**stavebník**")*

*(vlastník a stavebník společně též „**smluvní strany**")*

Článek I.
Preambule

1.1 Vlastník a stavebník v zájmu uspokojování potřeb občanů města Sázava společně projevují vůli vybudovat a provozovat, popř. zajistit provozování, na území města Sázava prodejnu potravin a další obchody vč. souvisejícího parkoviště (dále též „**projekt**"), to vše v parametrech indikovaných ve studii RP Sázava] ze dne7.3.2025, která byla vypracována společností proarchitech, s.r.o., a která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**projektová dokumentace**"). Projekt může být upraven tak, aby odpovídal Záměru města Sázava č.j. OISM/2265/2024 ze dne 24.10.2024 za předpokladu, že budou v maximální možné míře zachovány parametry projektu ve studii jakož i soulad s platnou územně plánovací dokumentací města Sázava, pokud nebude mezi smluvními stranami sjednáno písemně jinak.

1.2 Náklady na přípravu a realizaci projektu ponese stavebník. Projekt bude realizován na pozemcích vlastníka, který s jeho realizací stavebníkem souhlasí.

1.3 Cílem smluvních stran je realizace projektu, a to ve vzájemné součinnosti ve prospěch smluvních stran. Za tímto účelem uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

Článek II.
Úvodní ujednání

2.1 Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

a) parc. č. 421/1 o celkové výměře 5.078 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

b) parc. č. 421/2 o celkové výměře 957 m^2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č. p. 439, způsob využití: jiná stavba;

c) parc. č. 421/3 o celkové výměře 608 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

d) parc. č. 421/4 o celkové výměře 330 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

e) parc. č. 421/5 o celkové výměře 224 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

f) parc. č. 421/6 o celkové výměře 291 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

g) parc. č. 421/7 o celkové výměře 481 m^2, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

to vše zapsané na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Benešov, pro katastrální území a obec Sázava.

2.2 Pozemky specifikované v čl. II. odst. 2.1 této smlouvy dále společně jen „**dotčené pozemky**".

2.3 Vlastník výslovně prohlašuje, že dotčené pozemky netrpí žádnými právními vadami, které by nebyly zřejmé z katastru nemovitostí nebo se kterými by nebyl stavebník před uzavřením této smlouvy seznámen, a že jeho vlastnické právo k dotčeným pozemkům trvá i v den podpisu této smlouvy.

2.4 Stavebník prohlašuje, že je mu znám jak faktický stav dotčených pozemků, které mohl zjistit na základě osobní prohlídky provedené dne 16.12.2024, tak jejich právní stav, a to na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Vlastník prohlašuje, že mu není známo, že by dotčené pozemky (včetně stavby) měly jakékoliv vady, na které by měl stavebníka před uzavřením této smlouvy upozornit a s kterými by se pojily případné vícenáklady v souvislosti s přípravou a realizací projektu, jako např. ekologické zátěže, bonita půdy, povinnosti archeologických průzkumů.

Článek III.
Předmět smlouvy

3.1 Vlastník touto smlouvou zřizuje stavebníkovi k tíži dotčených pozemků právo stavby, tj. právo mít na povrchu či pod povrchem dotčených pozemků stavbu blíže specifikovanou v odst. 3.3 tohoto článku smlouvy, a stavebník toto právo přijímá.

3.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že součástí práva stavby je též budova s č. p. 439. neboť je součástí pozemku parc. č. 421/2. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem realizace projektu bude nezbytné provést demolici této budovy, k čemuž se vlastník zavazuje stavebníkovi poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Smluvní strany se pro vyloučení veškerých pochybností dohodly, že aktuální nájemní či jiné smlouvy s uživateli budovy č. 439 či jinými uživateli dotčených pozemků budou ukončeny vlastníkem před protokolárním předáním dotčených pozemků. Výnosy

z těchto nájemních či jiných smluv budou náležet vlastníkovi. Stejně tak vlastník je oprávněn a i povinen tyto smlouvy ukončit tak, aby neporušil povinnosti dle této smlouvy, a to zejména vůči stavebníkovi.

3.3 Právo stavby podle této smlouvy opravňuje stavebníka zřídit a mít na dotčených pozemcích stavbu (soubor staveb) včetně příslušenství sloužící jako obchodní centrum, jak je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy, popř. s nepodstatnými odchylkami či jinými odchylkami písemně schválenými vlastníkem; stavbou se konkrétně rozumí:

a) stavba prodejny potravin o prodejní ploše nejméně 1.300 m^2;

b) parkoviště s počtem 25 volně přístupných parkovacích míst;

c) další prodejny, provozovny a obchody umístěné v souladu s projektovou dokumentací.

3.4 Stavebník se zavazuje po dobu trvání práva stavby podle této smlouvy provozovat, popř. zajistit provozování (obsazenost) , prodejny potravin dle bodu 3.3a vybudované na základě práva stavby na dotčených pozemcích v rozsahu, který umožňuje aktuální stav trhu. V případě, že by stavebník dlouhodobě neplnil shora uvedené, je vlastník oprávněn stavebníka vyzvat ke zjednání nápravy, a to v přiměřené lhůtě. Porušením této povinnosti stavebníka není krátkodobé neplnění této povinnosti (max. po dobu šesti měsíců) zejména z běžných důvodů jako jsou opravy, renovace, výměny nájemce apod., a dále dlouhodobé neplnění povinnosti z důvodů ležících mimo kontrolu stavebníka, jako je významné poškození či zničení stavby působením živlů, vyšší moci, trestného činu apod. – i v takovém případě se však stavebník zavazuje provoz prodejny potravin obnovit v čase a rozsahu, jaký lze od něho rozumně požadovat, o konkrétních podmínkách v takovém případě bude vedeno jednání mezi stavebníkem a vlastníkem.

Článek IV.
Doba trvání práva stavby a stavební plat

4.1 Právo stavby zřízené touto smlouvou vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

4.2 Právo stavby se sjednává na dobu určitou 40 let ode dne jeho vzniku.

4.3 Smluvní strany se dohodly, že doba práva stavby se automaticky prodlouží o dalších 10 let (slovy: deset let), pokud nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby uvedené v odst. 4.2 tohoto článku neoznámí kterákoliv ze smluvních stran písemně druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování práva stavby a této smlouvy. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že stavebník je za účelem zápisu prodloužení doby práva stavby do katastru nemovitostí oprávněn vyhotovit písemné potvrzení podepsané výlučně stavebníkem (a v případě potřeby také stavebníkem za a na účet vlastníka) o tom, že došlo k prodloužení doby práva stavby o deset let a za vlastníka a stavebníka podat návrh na vklad prodloužení doby práva stavby do katastru nemovitostí. Vlastník se zavazuje stavebníkovi poskytnout veškerou potřebnou součinnost za účelem zápisu prodloužení doby práva stavby do katastru nemovitostí, včetně podpisu potřebných dokumentů vyžádaných ze strany stavebníka, a to nejpozději do 30 dní od doručení výzvy stavebníka vlastníkovi. Vlastník je oprávněn zaslat oznámení dle první věty tohoto odstavce nejdříve 2 (dva) roky před koncem doby práva stavby dle odst. 4.2. a

pouze v případě, že má vlastník pro ukončení práva stavby závažné důvody, jejichž význam převažuje nad zájmem na trvání práva stavby (například v případě, že stavebník neplní povinnosti dle této smlouvy a byl na porušení smlouvy v průběhu posledního roku před zasláním oznámení vlastníka písemně upozorněn, aniž by zjednal nápravu).

4.4 Dobu trvání práva stavby lze také prodloužit písemnou dohodou smluvních stran pouze před jeho zánikem a stavebník je povinen o něj vlastníka požádat s dostatečným předstihem s uvedením důvodů.

4.5 Právo stavby se zřizuje za úplatu (stavební plat), jež bude poskytována pravidelně v ročních intervalech ve výši **523.000 Kč ročně**, tj. zaokrouhleně **65,62 Kč za 1 m² ročně**.

4.6 Stavební plat je splatný k 31.12. kalendářního roku, za který se stavební plat platí, na základě daňového dokladu vystaveného vlastníkem, a to bankovním převodem na účet vlastníka č. 443541359/0800, VS (číslo účtu vystaveného daňového dokladu), vedený u České spořitelny, a.s.

4.7 Stavební plat za poměrnou část prvního kalendářního roku počítanou podle dní, v nichž bude právo stavby trvat, náleží od vzniku práva stavby a předání dotčených pozemků a je splatný do 30 dnů od splnění obou podmínek. Obdobně, zanikne-li právo stavby v průběhu kalendářního roku, je přeplatek splatný do 30 dnů od zániku práva stavby, není-li níže sjednáno jinak.

4.8 Bude-li právo stavby trvat déle než 3 roky, může vlastník stavební plat jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení stavebního platu informuje vlastník stavebníka písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Stavební plat se zvýší vždy od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným stavebním platem a nově stanoveným stavebním platem bude splatný do 30 dnů ode dne, kdy bude stavebníku doručeno oznámení o změně výše stavebního platu. Maximální zvýšení stavebního platu podle tohoto ujednání v jednom roce činí 5 %.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Stavebník je oprávněn v rámci práva stavby na dotčených pozemcích provést pouze stavbu odpovídající její specifikaci v čl. III. této smlouvy.

5.2 Stavebník je povinen provést stavbu v souladu s technickými a právními předpisy, souvisejícími rozhodnutími (povoleními) či opatřeními (souhlasy) příslušných správních orgánů, projektovou dokumentací a platnou územně plánovací dokumentací.

5.3 Stavebník se zavazuje případnou jím dodatečně zajištěnou (upravenou) dokumentaci pro vydání rozhodnutí o povolení záměru stavby dle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**") ve smyslu čl. III. odst. 3.3 této smlouvy předložit před podáním související žádosti vlastníkovi k odsouhlasení za účelem ověření dodržení sjednaných parametrů stavby. Stavebník se dále zavazuje před podáním žádosti o vydání rozhodnutí o povolení záměru stavby seznámit vlastníka s projektovou dokumentací pro vydání stavebního

povolení za účelem ověření dodržení sjednaných parametrů stavby. Bez souhlasu vlastníka s předloženou dokumentací není stavebník oprávněn žádost o povolení záměru stavby podat. Vlastník není oprávněn souhlas odmítnout, pokud v předložené dokumentaci navržená stavba splňuje požadavky na stavbu dle čl. III. odst. 3.3 této smlouvy. Vlastník se zavazuje udělit souhlas či sdělit případné připomínky k jakékoliv stavebníkem předložené dokumentaci stavby stavebníkovi nejpozději do 30 dnů po jejím předložení stavebníkem. Marným uplynutím shora uvedené lhůty se má za to, že vlastník vyslovil souhlas se stavebníkem doloženou dokumentací.

5.4 Co do staveb, zařízení a věcí zřízených na základě práva stavby na dotčených pozemcích vlastníka má stavebník stejná práva jako vlastník. Pokud se jedná o jiné užívání dotčených pozemků zatížených právem stavby, má stavebník stejná práva jako poživatel.

5.5 Vlastník se zavazuje předat stavebníku dotčené pozemky nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy obdrží vyrozumění katastrálního úřadu o vkladu práva stavby do katastru nemovitostí, jakož i žádost stavebníka o předání dotčených pozemků k realizaci záměru, přičemž lhůta k předání běží od splnění obou uvedených podmínek. O předání dotčených pozemků bude smluvními stranami sepsán a podepsán písemný protokol.

5.6 Stavebník se zavazuje do 24 měsíců ode dne uzavření této smlouvy zajistit pravomocné stavební povolení či společné povolení k realizaci stavby dle této smlouvy. Stavebník se zavazuje provést na dotčených pozemcích stavbu nejpozději do 48 měsíců ode dne podpisu této smlouvy. Za okamžik provedení stavby se pro účely této smlouvy považuje den, v němž bude po stavebně technickém dokončení stavby možné v souladu s platnými právními předpisy zahájit užívání stavby (všech jejích částí). Okamžikem provedení stavby není den zahájení případného předčasného užívání stavby či zkušebního provozu. Shora uvedené lhůty se přiměřeně prodlužují o případnou nečinnost či prodlení nezpůsobené stavebníkem, a to zejména v souvislosti s vydáváním povolení pro realizaci záměru či jiného obdobného rozhodnutí.

5.7 Vlastník si vyhrazuje souhlas k zatížení či zcizení práva stavby dle § 1252 odst. 2 občanského zákoníku. Zatížit nebo zcizit právo stavby není stavebník oprávněn, ledaže mu vlastník k tomu předem udělí výslovný souhlas v písemné formě.

5.8 Stavebník je povinen ode dne jejich převzetí od vlastníka udržovat dotčené pozemky a stavbu v dobrém stavu, zejména v bezpečném stavu neohrožujícím okolí, a provádět údržbu dotčených pozemků. Stavebník je při užívání dotčených pozemků rovněž povinen dbát práv ostatních osob a nezatěžovat je v míře nepřiměřené místním poměrům imisemi, kdy v průběhu výstavby projektu se se zvýšenými imisemi počítá, jakož i se zvýšenými imisemi, které budou vznikat běžným provozem projektu.

5.9 Stavebník je povinen poskytnout vlastníku na jeho žádost veškerou dokumentaci ke stavbě, včetně smluvních závazků s jeho dodavateli, a současně jej informovat o průběhu realizace stavby, a to minimálně jednou měsíčně.

5.10 Stavebník je povinen stavbu pojistit zejména proti živelným pohromám a havarijním situacím.

5.11 Vlastník je povinen strpět provádění stavby na dotčených pozemcích a zavazuje se poskytovat stavebníku sjednanou součinnost k provedení stavby, včetně případného udělení souhlasu pro povolení záměru splňující podmínky dle této smlouvy. V případě prodlení vlastníka s poskytnutím jakékoliv součinnosti směřující k realizaci záměru se přiměřeně prodlužují lhůty stavebníka dle této smlouvy.

5.12 Stavebník se zavazuje, že k výzvě vlastníka umožní vlastníkovi využití maximálně dvou vybudovaných prodejen, provozoven a obchodů o rozloze maximálně100 m^2 pro jeho potřeby, a to za snížené nájemné, jehož výše nesmí přesahovat výši 50 % tržního nájemného v daném místě a čase. Pro uplatnění shora uvedeného je potřebné, aby nejpozději do 90 dnů od podpisu této smlouvy byla mezi smluvními stranami uzavřena nájemní smlouva. Nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem budou mít běžné tržní podmínky týkající se doby nájmu, jakož i jejího předčasného ukončení v případě porušování smlouvy. Vlastník se zavazuje, že v podnájemních smlouvách zaváže podnájemce právy a povinnostmi vůči stavebníkovi v plném rozsahu.

5.13 Smluvní strany se dále dohodly, že vlastník dotčených pozemků k žádosti stavebníka vyhotoví a předá stavebníkovi plnou moc k jednání v záležitostech týkajících se budoucí výstavby staveb dle projektu, a to zejména k jednání s veškerými úřady a dotčenými orgány státní správy, samosprávy a s orgány vyjadřujícími se ke stavebnímu řízení, včetně správců sítí, stavebního úřadu, inženýrské činnosti apod.

Článek VI.
Zánik práva stavby, vypořádání po zániku práva stavby

6.1 Právo stavby zanikne:

a) uplynutím doby, na níž je sjednáno;

b) dohodou smluvních stran.

6.2 Pro případ, že stavebník nezahájí stavbu ani do 42 měsíců ode dne vzniku práva stavby, sjednávají si smluvní strany vzájemný závazek k uzavření dohody o zániku práva stavby; zahájením stavby se rozumí zhotovení alespoň základové konstrukce, ze které již bude patrný půdorys hlavní stavby projektu, a to po předchozí výzvě ke sjednání nápravy, kdy lhůta nebude kratší než 3 měsíce. Tuto dohodu jsou, nedohodnou-li se smluvní strany následně jinak, povinny uzavřít nejpozději do 3 měsíců po marném uplynutí shora uvedené lhůty pro zahájení stavby. Stavebník je v takovém případě povinen zajistit, že bude možné právo stavby z katastru nemovitostí s ohledem na ustanovení § 1249 občanského zákoníku vymazat.

6.3 Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna právo stavby písemně vypovědět s výpovědní dobou 12 měsíců ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně, porušila-li druhá strana podstatně svou povinnost plynoucí z této smlouvy a toto porušení neodstranila na základě písemné výzvy doručené druhé smluvní straně v přiměřené lhůtě ke zjednání nápravy ve výzvě uvedené. Smluvní strany deklarují, že výpověď smlouvy je krajním řešením sporné situace a vždy se zavazují nejprve řešit sporné situace smírně a jednáním. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany uvádějí, že podstatným porušením smlouvy v žádném případě nejsou opakovaná nepodstatná porušení smlouvy.

6.4 Stavebník podstatně porušil svou povinnost:

a) je-li v prodlení se zaplacením stavebního platu delším než 6 měsíců a nezjednal-li nápravu ve lhůtě dle výzvy, která nesmí být kratší než 30 dní k výzvě vlastníka,

b) v rozporu s čl. III. odst. 3.4. této smlouvy nezajistí provozování (obsazenost) prodejny potravin a nezjednal-li nápravu ve lhůtě dle výzvy, která nesmí být kratší než 30 dní k výzvě vlastníka;,

kdy podmínkou pro předčasné ukončení smlouvy je povinnost vlastníka upozornit stavebníka ve výzvě výslovně na možnost předčasného ukončení smlouvy z důvodu jejího podstatného porušení stavebníkem.

6.5 Vlastník podstatně porušil svou povinnost, nemohl-li stavebník stavbu zřídit ani do 3 let od vzniku práva stavby v důsledku porušení povinnosti vlastníka poskytovat stavebníku potřebnou součinnost.

6.6 Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí.

6.7 Bez zbytečného odkladu po zániku této smlouvy a práva stavby se smluvní strany vypořádají v souladu s § 1255 Občanského zákoníku a dotčené pozemky protokolárně stavebník předá vlastníku, nebude-li dohodnuto mezi smluvními stranami písemně jinak.

Článek VII.
Vklad do katastru nemovitostí

7.1 Smluvní strany berou na vědomí, že právo stavby vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí bude smluvními stranami podepsán a podán bezodkladně po nabytí účinnosti této smlouvy.

7.2 Náklady spojené s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí hradí stavebník.

7.3 Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu práva stavby podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Tato povinnost platí i pro výmaz práva stavby z katastru nemovitostí.

7.4 Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 1 měsíce ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a jeho přílohy, přičemž lhůta pro tuto úpravu činí 7 pracovních dnů. Obdobné platí v případech prodloužení této smlouvy a práva stavby.

7.5 Do doby provedení vkladu práva stavby podle této smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést dotčené pozemky na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjednávat práva k nim pro třetí osobu.

Článek VIII.
Návrh na vklad práva stavby ve prospěch stavebníka

8.1 Smluvní strany této smlouvy navrhují, aby Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, provedl podle této smlouvy vklad práva stavby k dotčeným pozemkům ve prospěch stavebníka, včetně výhrady vlastníka ohledně souhlasu se zatížením či zcizením práva stavby (dle čl. V. odst. 5.7. této smlouvy).

Článek IX.

Sankce

9.1 V případě prodlení s úhradou stavebního platu podle této smlouvy je stavebník povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 2/365 ročního stavebního platu za každý i jen započatý den prodlení.

9.2 Vedle úroku z prodlení či smluvní pokuty má vlastník nárok na náhradu škody převyšující úrok z prodlení a/nebo smluvní pokutu.

Článek X.
Závěrečná ujednání

10.1 Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

10.2 Záměr vlastníka zřídit právo stavby byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Sázava od 24.10.2024 do 8.11.2024 Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Sázava dne 9.12.2024, usnesením č. 667/11/8/5/2024, s nímž je tato smlouva v souladu a pro řádné uzavření smlouvy nepotřebuje vlastník žádné další rozhodnutí či schválení.

10.3 V případě zániku práva stavby a této smlouvy se zavazují smluvní strany jednat ohledně vzájemného vypořádání práv a povinností z této smlouvy, jakož i určit třetí osoby, které jim poskytnout potřebnou součinnost a potřebné informace.

10.4 Změnit nebo doplnit smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oběma smluvními stranami.

10.5 Pokud se některé ustanovení této smlouvy následně ukáže být neplatné nebo neúčinné, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy, ani na platnost a účinnost této smlouvy jako takové. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit toto neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným, které bude v maximální možné míře odpovídat úmyslu smluvních stran.

10.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran; jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen jako podklad pro vklad práva stavby do katastru nemovitostí.

10.7 Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Studie RP Sázava ze dne 7.3.2025

podpisová strana následuje

V Sázavě dne 11. dubna 2025

MĚSTO SÁZAVA
IČ 00236411
PSČ 285 06
okres Benešov
-4-

.....

Město Sázava
Mgr. Vladimír Dvořák, MBA
starosta

V Sázavě dne 11. dubna 2025

[redacted]

STRADEXA s.r.o
Dušan Boček
jednatel

[redacted]

STRADEXA s.r.o
Radovan Soldát
jednatel

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy Městského úřadu Sázava

poř. č. legalizace **98/2025** vlastnoručně podepsal(a) */~~uznal(a) podpis na listě za vlastní~~ */
~~uznal elektronicky pod~~ ~~za vlastní~~*
Dušan Boček, [redacted]
jméno/a, příjmení, dat
[redacted]
adresa místa trvalého pobytu*/adresa místa pobytu v území České republiky*/~~adresa sídla mimo území České republiky~~*
Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny údaje uvedené v této ověřovací doložce

v Sázavě **11.04.2025** **Daniela Ripová**
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*~~

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy Městského úřadu Sázava

poř. č. legalizace **101/2025** vlastnoručně podepsal(a) */~~uznal(a) podpis na listě za vlastní~~ */
~~uznal elektronicky pod~~ ~~ní~~*
Radovan Soldát, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum
[redacted]
~~adresa místa trvalého pobytu*/adresa místa pobytu v území České republiky*/adresa sídla mimo území České republiky*~~
Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě ~~kterého byly zjištěny údaje uvedené~~ v této ověřovací doložce

v Sázavě **11.04.2025** **Daniela Ripová**
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*~~

RETAIL PARK SÁZAVA

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE 7.3.2025 1:500 ING. ARCH. OLGA RADOVÁ

pro archi tech s.r.o.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Tyršova 1902, 25616 Benešov
tel.: 317716450, e-mail: kp.benesov@cuzk.gov.cz, ID dat. schránky: k3piejs

Vyrozumění
o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
ve věci sp. zn. V-2862/2025-201

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-2862/2025-201 proveden vklad do katastru nemovitostí.
Vklad byl proveden dne 12.05.2025, a to s právními účinky k 14.04.2025.
Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva o zřízení práva stavby**

12 -05- 2025
POMOCNÁ KOPIE
Doc 125/02918

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje
Nový stav - **nově evidované údaje**
Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **746193 Sázava**
List vlastnictví: **10001**

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Zápisy v této části LV beze změn.

B *Nemovitosti*
Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Nový stav

- **Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.**
  Poslední den trvání práva stavby: 11.04.2065.
  Účel: stavba pro služby.
  Oprávnění pro
  STRADEXA s.r.o., Štěrboholská 1404/104, Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 21370346
  Povinnost k
  Parcela: 421/1, Parcela: 421/2, Parcela: 421/3, Parcela: 421/4, Parcela: 421/5, Parcela: 421/6, Parcela: 421/7

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 08:39:28. Zápis proveden dne 12.05.2025.
V-2862/2025-201

Pořadí k 14.04.2025 08:39

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

D Poznámky a další obdobné údaje

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Katastrální území: **746193 Sázava**
List vlastnictví: **11291**

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*

Nový stav

Vlastnicke právo

STRADEXA s.r.o., Štěrboholská 1404/104, Hostivař, 10200 Praha 10 21370346

B *Nemovitosti*

Práva stavby

Účel	*Způsob ochrany*	*Platnost do*

Nový stav

Právo stavby stavba pro služby 11.04.2065

k pozemku p.č.: 421/1, LV 10001
421/2, LV 10001
421/3, LV 10001
421/4, LV 10001
421/5, LV 10001
421/6, LV 10001
421/7, LV 10001

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nový stav

- Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 08:39:28. Zápis proveden dne 12.05.2025.

V-2862/2025-201

Pro: STRADEXA s.r.o., Štěrboholská 1404/104, Hostivař, 10200 Praha 10 *RČ/IČO:* 21370346

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Vyhotovil:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Mošnová Jaroslava

Podpis, razítko:

Za správnost vyhotovení: Mošnová Jaroslava.