

SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „*smlouva*“ nebo „*tato smlouva*“)

I.

Smluvní strany

- 1.1 **Mi Querido s.r.o.**, IČ 06619312, se sídlem Praha 4, Vysoká Cesta 130/24, Braník, PSČ 14700, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 285573, jednající Helenou Dvořákovou, jednatelem, bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú.: 60260277/5500 (dále jen jako „*investor*“).
- 1.2 **Obec Předboj**, IČ 00240630, DIČ CZ00240630, se sídlem Předboj, Hlavní 18, PSČ 250 72, zastoupená starostkou Pavlou Příšovskou a místostarostou Radkem Soběslavským, bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: 12223201/0100 (dále jen jako „*obec Předboj*“).

(Investor a obec Předboj společně také jako „*smluvní strany*“.)

II.

Úvodní ustanovení

- 2.1 Investor prohlašuje, že má vážný zájem stát se vlastníkem pozemků (i) p. č. st. 197, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1059 m², jehož součástí je stavba, rodinný dům, č. p. 157 na adrese Na Jaroši 157, 250 72 Předboj, (ii) p. č. 268/5, zahrada, o výměře 664 m², (iii) p. č. 273/111, zahrada, o výměře 294 m², (iv) p. č. 273/112, ostatní plocha o výměře 4 m² a (v) p. č. 273/114, zahrada, o výměře 42 526m², vše v obci a k.ú. Předboj, zapsaných na LV č. 223 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha–východ, a dále investor prohlašuje, že má zájem realizovat na uvedených pozemcích svůj investiční záměr (dále jen „*investiční záměr*“).
- 2.2 Investor má za to, že po nabytí účinnosti územního rozhodnutí, v němž bude předmětná část pozemků dosud pracovně označena jako 1–20, vedena jako plocha k bydlení a v následném územním řízení vedeném ve smyslu § 84 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon; dále jen „*stavební zákon*“), jehož předmětem bude rozdělení této části pozemků na jednotlivé parcely pro stavbu 20 rodinných domů, nastane situace předvídaná ustanovením § 88 stavebního zákona, tj., že příslušný stavební úřad územní řízení přeruší a investora vyzve k předložení smlouvy. Z toho důvodu investor požádal obec Předboj o uzavření této smlouvy a smluvní strany po vzájemné dohodě tuto smlouvu uzavírají.
- 2.3 Zastupitelstvo obce Předboj vydalo usnesením č. j. 8/15/2016 ze dne 12. 12. 2016 veřejnou vyhlášku - opatření obecné povahy č. 1 /2016, územní opatření o stavební uzávěře. Dále požádalo MěÚ Brandýs na Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče o pořízení změny č. 3. Územního plánu obce Předboj.
- 2.4 Investor se na Zastupitelstvo obce Předboj obrátil s žádostí o udělení výjimky ze stavební uzávěry dle § 99 odst. 3 stavebního zákona, a to tak, aby na části pozemků specifikovaných v odst. 2.1 a v souladu se zastavovacím plánem (Příloha č. 1), mohl realizovat investiční záměr spočívající ve vybudování 20 rodinných domů. Pro tento účel investor navrhnul, aby pozemky (vyznačené v zastavovacím plánu), byly v územním plánu vedeny stále a beze změn pro bydlení. Následně bude tato část pozemků rozdělena na jednotlivé parcely tak, aby zde investor mohl realizovat investiční záměr – rozdělení pozemků, výstavba a následný prodej 20 rodinných domů. Ostatní části pozemků budou určeny v souladu se zastavovacím plánem pro vybudování veřejné zeleně, oddělení pozemku pro občanskou vybavenost a infrastrukturu.
- 2.5 Obec Předboj návrh investora na žádost investora v současné době projednává a v souvislosti s tím obec Předboj prohlašuje, že investiční záměr klade takové požadavky na veřejnou kanalizaci, že jej nelze realizovat bez výrazné úpravy stávající čistírny odpadních vod (ČOV).

2.6 Investor považuje názor obce Předboj vyjádřený v odst. 2.5 za zcela relevantní, a nabídl proto obci Předboj poskytnutí kompenzací uvedených dále v této smlouvě, při jejichž poskytnutí obec Předboj vyslovuje s investičním záměrem uzavřením této smlouvy souhlas a souhlasí rovněž s udělováním výjimek ze stavební uzávěry za podmínky, že jednotlivé žádosti předkládané k projednání Zastupitelstvu obce Předboj vyhoví platným podmínkám pro výstavbu rodinných domů v k. ú. Předboj.

III. Předmět smlouvy

- 3.1 Investor se na základě této smlouvy zavazuje na pozemních komunikacích, které územně a dopravně souvisí s pozemky specifikovanými v ustanovení 2.1 této smlouvy (tj. pozemky, na nichž má investor zájem realizovat investiční záměr), vybudovat novou dopravní infrastrukturu (dále jen „**nové zhodnocení**“) a upravit stávající dopravní infrastrukturu, a/nebo technickou infrastrukturu, která bude nutná po realizaci investičního záměru (dále jen „**zhodnocení**“). Investor se dále zavazuje předat obci Předboj zhodnocení, jakož i nové zhodnocení, ve funkčním stavu a dále bezplatně převést na obec Předboj vlastnické právo k novému zhodnocení a zhodnocení, včetně převedení záruk na provedené práce a použitý materiál to vše po nabytí právní moci příslušných kolaudačních rozhodnutí.
- 3.2 Investor se dále zavazuje předat obci Předboj do vlastnictví část pozemků uvedených v 2.1 této smlouvy o předpokládané velikosti min. 7500 m² pro veřejnou parkovou zeleň (vč. investorem vybudovaných parkových komunikací) a pro rozšíření mateřské školy, resp. jejího areálu, o předpokládané velikosti min. 1 500 m²).
- 3.3 Investor se dále zavazuje uhradit (i) za každý připojovaný rodinný dům vybudovaný v rámci investičního záměru 40 000,- Kč jako příspěvek na připojení do kanalizační sítě obce Předboj. Investor rovněž uhradí příspěvek ve výši 2 000 000,- Kč na vybudování kalového hospodářství ČOV.
- 3.4 Obec Předboj požádala investora o závazek dalšího nedělení pozemku, na kterém je již zkolaudována stávající vila č. p. 157, tj. zachování dotyčného pozemku o velikosti minimálně 12 060 m². Investor uvedené žádosti obce vyhoví, zavazuje se tedy dotyčný pozemek dále nedělit.
- 3.5 Smluvní strany se rovněž dohodly, že obec Předboj bude jednotlivé výjimky ze stavební uzávěry schvalovat při dodržení následujících podmínek: (minimální velikost každé ze stavebních parcel činí 900 m², (ii) na stavebních parcelách budou umístěny výhradně solitérní domy, každý s 1 bytovou jednotkou.
- 3.6 Přesná specifikace zhodnocení a nového zhodnocení je uvedena v následujících přílohách této smlouvy, které tvoří její nedílnou součást:
- Příloha č. 1:** Zastavovací plán ze dne 9. 2. 2018
- Příloha č. 2:** Specifikace zhodnocení a nového zhodnocení / komunikace Hornátecká – rozšíření a posílení sítí, nová komunikace mezi objekty 5–18, cestičky a zeleň v parku vč. parkových úprav.
- 3.7 Obec Předboj se zavazuje poskytnout investorovi potřebnou součinnost při realizaci zhodnocení a nového zhodnocení a následně je od investora při splnění ostatních podmínek uvedených v odst. 3.1 převzít.
- 3.8 Obec Předboj si zároveň vyhrazuje právo (i) nahlížet do veškeré dokumentace, kterou si investor opatří za účelem realizace zhodnocení a (ii) možnost účastnit se prohlídek a vznášet připomínky v průběhu realizace zhodnocení a nového zhodnocení, neboť je bude přebírat do své správy a vlastnictví.

IV. Finanční podíl investora a obce Předboj na realizaci zhodnocení a nového zhodnocení

4.1 Investor se zavazuje uhradit veškeré náklady související s realizací zhodnocení a nového zhodnocení, přičemž součástí nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro realizaci zhodnocení a nového zhodnocení nebo s jejich realizací jakkoliv souvisejí.

4.2 Investor se dále zavazuje na své náklady a na vlastní odpovědnost zajistit veškerou dokumentaci nutnou k realizaci zhodnocení, zejména podklady pro územní a stavební řízení a obec Předboj se v této souvislosti zavazuje poskytnout investorovi nezbytnou součinnost.

V.

Harmonogram realizace zhodnocení a nového zhodnocení a poskytnutí kompenzací

5.1 Investor se zavazuje realizovat zhodnocení a nové zhodnocení v následujících termínech:

- a) zhodnocení ulice Hornátecká rozšířením na normový profil 8 m mezi ploty, včetně vybudování páteřních sítí splaškové kanalizace napojené do stávající kanalizace v ulici Nová, vodovodu a elektrorozvodu NN: nejpozději do doby kolaudace objektů RD 1-4,
- b) příspěvek ve výši 2 000 000,- Kč na vybudování kalového hospodářství ČOV nejpozději do 5 dnů po vydání pravomocného ÚR,
- c) příspěvek ve výši 40 000,- Kč za každý připojovaný rodinný dům vybudovaný v rámci investičního záměru, tj. celkem 800 000,- Kč jako příspěvek na připojení do kanalizační sítě obce Předboj: rovněž nejpozději do 5 dnů po vydání pravomocného ÚR,
- d) nové zhodnocení pozemní komunikace, která je v přílohách č. 2 této smlouvy označena jako „ulice mezi objekty 5–18“, ukončené kolaudací komunikace a v ní uložených sítí splaškové kanalizace napojené do stávající kanalizace v ulici Nová, vodovodu a elektrorozvodu NN: nejpozději do doby kolaudace objektů 5–18,
- e) vybudování pěších cest v parku, provedení ostatních parkových úprav: nejpozději do doby kolaudace objektů 5–18,
- f) převod pozemků pro veřejnou zeleň a MŠ do vlastnictví obce Předboj: po podpisu této smlouvy bude na výzvu obce Předboj bez zbytečného odkladu uzavřena smlouva o smlouvě budoucí darovací na základě zastavovacího plánu; darovací smlouva bude uzavřena bez zbytečného odkladu po vydání pravomocného ÚR. Současně se smlouvou o smlouvě budoucí darovací bude uzavřena i smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrských sítí přes darované pozemky ve prospěch vily č.p. 157 s tím, že vlastní smlouva o zřízení služebnosti inženýrských sítí bude uzavřena současně s darovací smlouvou dle předchozí věty
- g) bezplatné převedení na obec Předboj vlastnického práva ke zhodnocení a novému zhodnocení, včetně převedení záruk na provedené práce a použitý materiál: po nabytí právní moci příslušných kolaudačních rozhodnutí.

VI.

Prohlášení a závazky smluvních stran

6.1 Investor výslovně prohlašuje, že je finančně způsobilý zhodnocení, jakož i nové zhodnocení, realizovat.

6.2 Investor se zavazuje:

- a) vybudovat zhodnocení v termínech uvedených v ustanovení V. této smlouvy a v rozsahu specifikovaném v přílohách č. 1 až 3 této smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu (bude-li třeba) mohlo být bez omezení užíváno,
- b) bezplatně převést na obec Předboj vlastnické právo ke zhodnocení a novému zhodnocení a následně jej předat k užívání a provozování,
- c) předat obci Předboj zhodnocení spočívající v úpravě nebo opravě stávajících pozemních komunikací, které jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy,
- d) do dokončení investičního záměru spolupracovat zejména s atelierem Best Development Prague, s.r.o., IČ: 276 60 044, se sídlem Praha 6 – Bubeneč, Terronská 727/7, PSČ 160 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 122265, jednajícím Ing. Arch. Janem Kaslem.

6.3 Obec Předboj výslovně prohlašuje a zaručuje, že investorovi poskytne veškerou potřebnou součinnost při zajištění všech povolení nutných k realizaci zhodnocení.

6.4 Obec Předboj se zavazuje:

- a) zajistit stavební povolení a realizaci kalového hospodářství ČOV,
- b) převzít od investora nové zhodnocení, jakož i zhodnocení,
- c) zachovat účel pozemků darovaných obci dle odst. 3.2,
- d) využít veškeré finanční kompenzace dle této smlouvy k účelu, pro nějž byly poskytnuty.

VII.

Ukončení smlouvy

7.1 Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že se pro případ zmaření převodu nemovitostí specifikovaných v čl. II. Úvodní ustanovení, a to ze současného majitele na investora nejsou ani jedna ničím výše sepsaným vázání a celá tato smlouva bez sankcí a náhrad zaniká. O zmaření převodu informuje investor obec Předboj bez zbytečného odkladu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1 Pro vyloučení pochybností a zajištění právní jistoty se smluvní strany dohodly, že na doručování veškeré písemné korespondence adresované druhé smluvní straně se užije fikce doručení tak, že jakákoliv listovní zásilka odeslaná druhé smluvní straně formou doporučené zásilky prostřednictvím České pošty, s.p., nebo držitele poštovní licence se považuje za doručenu desátým dnem ode dne jejího prokazatelného oznámení adresátovi na adresu uvedenou v článku I. této smlouvy, nedojde-li k faktickému doručení Českou poštou, s.p. nebo držitelem poštovní licence nebo osobním předáním dříve.

8.2 Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní v platnosti. Při posuzování takto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo neúčinného, a to formou dodatku k této smlouvě. Nesplní-li některá ze smluvních stran povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek je považováno i to, že některá ze smluvních stran je ochotna uzavřít dodatek, avšak za podmínky, které ji oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňují.

8.3 Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky očíslovanými vzestupnou řadou a podepsanými smluvními stranami.

8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

8.5 Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Případné spory mezi smluvními stranami budou řešeny především dohodou, přičemž nedojde-li k dohodě o řešení určitého sporu, budou k jeho řešení příslušné soudy České republiky.

8.6 Zvyklosti ani zavedená praxe stran nemají přednost před ustanoveními Smlouvy ani před ustanoveními zákona.

8.7 Nedílnou součástí této smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: Zastavovací plán ze dne 9.2. 2018

Příloha č. 2: Specifikace zhodnocení a nového zhodnocení / komunikace Hornátecká – rozšíření a posílení sítí, nová komunikace mezi objekty 5–18, cestičky a zeleň v parku vč. parkových úprav

Příloha č. 3: Usnesení zastupitelstva ze dne 29. 1. 2018, č. 5/23/2018.

- 8.8 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu, včetně příloh, řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.
- 8.9 Zastupitelstvo obce Předboj vyslovilo souhlas s uzavřením této smlouvy usnesením č. 5/23/2018 dne 29. 1. 2018.

V Předboji dne 8. 3. 2018

V Předboji dne 7. 3. 2018

Mi Querido s.r.o.
Helena Dvořáková
jednatelka

Obec Předboj
Pavla Příšovská, starostka

Obec Předboj
Radek Soběslavský, místostarosta