

Dnešního dne uzavřely:

Obec Horní Slivno

se sídlem: Horní Slivno 107, 294 79 Kropáčova Vrutice
IČ: 00876267
DIČ: CZ00876267
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 38021181/0100
zastoupen: Ing. Aleš Sadílek, MBA, starosta

(dále jen „Obec“)

a

Domy Horní Slivno s.r.o.

se sídlem: č.p. 2, 294 79 Horní Slivno
IČ: 21517819
DIČ: CZ21517819
zapsaná: u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 403003
zastoupena: Eliškou Jirákovou, jednatelkou

(dále jen „Investor“),

oba dále jen „smluvní strany“

PLÁNOVACÍ SMLOUVU a SMLOUVU O SPOLUPRÁCI

uzavřenou v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Článek 1 Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- Investor hodlá realizovat na území Obce stavební záměr na pozemcích st. p. 152, 6/1, parc. č. 62/1, 62/8, 62/9, 62/10, 62/5, 59/2 v k.ú. Horní Slivno (dále společně jako „**Pozemek**“). Pozemek je vyznačen v katastrální mapě, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Výpis z katastru nemovitostí týkající se Pozemku tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- Investor má zájem Pozemek rozdělit dle návrhu parcelace, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, a rozdělením vzniklé pozemky využít k zastavění v souladu s územním plánem daného území a vybudovat zde obytnou lokalitu s interním označením Ondráškov (dále jen „**Stavební záměr**“).
- V rámci realizace Stavebního záměru bude nutno v místě Pozemku vybudovat nové stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu vodovodního řádu, veřejného osvětlení a zpevněné komunikace (dále jen „**Infrastruktura**“).
- Obec je připravena spolupracovat s Investorem a aktivně pečovat o rozvoj obce v oblasti nové výstavby nemovitostí na svém území. Toto Obec stvrdí memorandem, které tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Účelem memoranda je prezentace spolupráce mezi Investorem a Obcí budoucím (i jen potenciálním) kupujícím jednotlivých parcel v lokalitě Stavebního záměru, případně další veřejnosti. V případě rozporu mezi memorandem a touto smlouvou má přednost tato smlouva.

nd
27.6.2024
Hij

- e) Účelem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících se Stavebním záměrem Investora, tj. zejm. stanovení způsobu navržení a vybudování, popř. úpravy Infrastruktury v rozsahu, jak je uvedeno níže v této smlouvě.

dohodly se Obec a Investor uzavřít v zájmu ochrany oprávněných zájmů Investora i Obce tuto plánovací smlouvu a smlouvu o spolupráci.

Článek 2 Navržení a vybudování Infrastruktury

- 2.1 Investor se v rámci přípravy Stavebního záměru zavazuje nechat vypracovat projektový návrh Infrastruktury, na základě kterého bude Infrastruktura následně na náklady Investora realizována (dále jen „**Projekt**“), přičemž tento bude odsouhlasen Obcí. Obec se zavazuje vyjádřit se k Projektu bezodkladně po jeho obdržení, nejpozději do 14 dnů, a poskytnutí souhlasu neodmítnout bez vážného důvodu. Pokud se Obec ve lhůtě nevyjádří, bude Projekt považován z její strany za odsouhlasený. Infrastruktura bude v Projektu navržena tak, aby splňovala podmínky příslušných technických norem a obecně závazných předpisů. Za předpokladu, že takové řešení bude v souladu s technickými normami a obecně závaznými předpisy, bude vodovodní řad navržen v materiálovém provedení PE (polyetylen). Veřejné osvětlení bude navrženo tak, aby splňovalo podmínky stanovené společností ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o., IČ 257 51 018, se sídlem Praha 4, Novodvorská 1010/14, PSČ 14201. Součástí komunikace, k jejímuž vybudování se Investor v rámci Infrastruktury touto smlouvou zavazuje, bude pouze zpevněná šterková komunikace bez obrubníků a bez pokládky finální (bezprašné) vrstvy (asfaltu). Ke zhotovení finální vrstvy komunikace se zavazuje sama Obec na své náklady a nebezpečí, a to do 3let ode dne kolaudace stavby prvního domu v lokalitě Stavebního záměru. Investor se touto smlouvou zavazuje přispět Obci na náklady provedení finální bezprašné vrstvy asfaltu dle ustanovení čl. 6.4 této Smlouvy. Součástí Infrastruktury, k jejímuž vybudování se Investor touto smlouvou zavazuje, rovněž není kanalizační řad a veřejný rozhlas, kdy ke zhotovení této infrastruktury se zavazuje sama Obec na své náklady a nebezpečí, a to v případě rozhlasu do 3let ode dne kolaudace stavby prvního domu v lokalitě Stavebního záměru a v případě kanalizačního řadu nejpozději společně s kanalizačním řadem vybudovaným v ostatních částech Obce. Investor se touto smlouvou zavazuje přispět Obci na náklady kanalizačního řadu a veřejného rozhlasu dle ustanovení čl. 6.4 této Smlouvy.
- 2.2 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi přípojné místo pro Infrastrukturu. Obec se zavazuje k součinnosti nezbytné pro připojení ke stávajícím rozvodům veřejného osvětlení pokud to bude technicky možné, napojení na dopravní infrastrukturu, zřízení věcných břemen potřebných pro vybudování anebo provozování Infrastruktury a k součinnosti nezbytné pro napojení dané lokality na obecní vodovodní řad. Investor prohlašuje, že kromě nutného napojení, resp. spojení nezasáhne do stávající infrastruktury, která je ve vlastnictví Obce.
- 2.3 Investor prohlašuje, že je finančně způsobilý realizovat výstavbu Infrastruktury, disponuje dostatečným technickým a personálním zázemím i pro realizaci Stavebního záměru, zejména výstavbu Infrastruktury.
- 2.4 Investor se zavazuje zhotovit, resp. zajistit zhotovení dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Infrastruktury (v případě komunikace Infrastruktury vč. finálního povrchu), zajistit výstavbu Infrastruktury, zajistit vydání všech správních i jiných rozhodnutí nutných k dokončení stavby Infrastruktury, včetně kolaudačních rozhodnutí. Obec ustanoví konkrétní osobu jako osobu odpovědnou za technický dozor a předá Investorovi písemné oznámení o ustanovení této osoby. Osoba ustanovená jako technický dozor Obce má následně po předchozí domluvě s Investorem o termínu či termínech kontroly právo vstupu na staveniště Infrastruktury, provádění dozoru průběhu výstavby Infrastruktury, pořizovat si fotodokumentaci z místa výstavby Infrastruktury, nahlížet do stavebního deníku a veškeré další dokumentace související se stavbou Infrastruktury a dělat si z nich kopie. Obec má rovněž právo písemně si vyžádat přístup k projektové dokumentaci Infrastruktury a jejích změn v papírové i digitální formě ve formátech DWG i PDF. Investor a další osoby s ním spolupracující jsou povinny poskytnout Obci veškerou součinnost související s jejími shora uvedenými právy a jejich realizací. Investor se současně

 27.6.2024


zavazuje poskytnout součinnost pro domluvu na termínu či termínech kontroly a termíny navržené osobou odpovědnou za technický dozor bezdůvodně neodmítat.

- 2.5 Investor se zavazuje provést na Pozemku nezbytná opatření pro případ, že by nedošlo k realizaci celé Infrastruktury a/nebo Stavebního záměru v dohodnutém rozsahu a čase s cílem zabránit ohrožení veřejných zájmů v obci a možnému vzniku škod na majetku Obce či jejích obyvatel. Tím se rozumí zejména možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů, vozidel svážejících komunální odpad apod. Zároveň se Investor zavazuje udržovat na Pozemku pořádek, zejména bez zbytečného odkladu odvážet nepotřebné materiály, řádně zajišťovat a udržovat v pořádku stavební techniku apod.
- 2.6 Investor se zavazuje vybudovat a dokončit Infrastrukturu dle harmonogramu, který bude smluvními stranami písemně dohodnut po dokončení Projektu, nejpozději však do 5let ode dne uzavření této smlouvy. Pro případ porušení povinnosti Investora dokončit Infrastrukturu nejpozději do 5let ode dne uzavření této smlouvy se závazky podle této smlouvy ukončují (smlouva se ruší ex nunc) s tím, že Obec si ponechá příspěvek dle bodu 6.3 této smlouvy a z titulu smluvní pokuty za porušení povinnosti Investora bude mít nárok na zaplacení částky odpovídající polovině příspěvku dle bodu 6.4 této smlouvy.
- 2.7 Infrastruktura bude Investorem zhotovena v souladu s Projektem a stavebním povolením.
- 2.8 Jako osvědčení o dokončení a bezvadnosti Infrastruktury, resp. jejích jednotlivých částí (s výjimkou těch nepodléhajících kolaudaci) bude sloužit kolaudační souhlas anebo kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání stavby.
- 2.9 Obec se zavazuje převzít Infrastrukturu do 30ti dnů poté, co bude zkolaudována. Obec je oprávněna na základě svého uvážení převzít Infrastrukturu i po jednotlivých funkčních celcích. Investor je povinen poskytnout Obci veškerou potřebnou součinnost. O předání a převzetí Infrastruktury anebo její části bude sepsán písemný předávací protokol. Podpisem předávacího protokolu se Infrastruktura považuje za převzatou a Obec se stává bezúplatně jejím vlastníkem.
- V případě, že Infrastruktura v době předání vykazuje drobné vady nebránící řádnému užívání, Obec ji převezme s výhradami, které uvede v předávacím protokolu. Vady je Investor povinen odstranit ve lhůtě stanovené po dohodě s Obcí.
- 2.10 Nejpozději ke dni protokolárního předání a převzetí poslední části Infrastruktury se smluvní strany zavazují uzavřít kupní smlouvu, kterou budou na Obec převedeny pozemky tvořící komunikaci jakožto součást Infrastruktury, v nichž bude vedena i zbývajcí Infrastruktura dle této smlouvy, tj. vodovodní řad a veřejné osvětlení. Kupní cena těchto pozemků bude činit 1,-Kč. Vlastnické právo k Infrastruktuře nabývá Obec po uzavření uvedené kupní smlouvy, okamžikem protokolárního předání a převzetí Infrastruktury. Až do okamžiku převzetí Infrastruktury Obcí se Investor zavazuje Infrastrukturu řádně provozovat a udržovat. Po tuto dobu také nese nebezpečí škody na Infrastruktuře.
- 2.11 Investor dává za jakost Infrastruktury záruku 24 měsíců ode dne jejího protokolárního předání. Touto zárukou za jakost se Investor zavazuje, že Infrastruktura bude po dobu trvání záruční doby způsobilá k použití pro svůj obvyklý účel a že si zachová vlastnosti vyplývající z této smlouvy, a není-li jich, vlastnosti obvyklé. Zhotovitel odpovídá za vady Infrastruktury, které měla v době předání Obci, anebo které se vyskytly do konce záruční doby, jsou-li v této době Obcí zjištěny a oznámeny Investorovi,

Článek 3 Finanční podíl Investora

- 3.1 Investor se touto smlouvou zavazuje uhradit náklady na vybudování a předání Infrastruktury v plné výši.



27.9.2024


Článek 4 Finanční podíl Obce

- 4.1 Obec se finančně nepodílí na vybudování Infrastruktury.

Článek 5 Součinnost obce

- 5.1 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou rozumně požadovatelnou součinnost v rámci svých oprávnění a pravomocí za účelem realizace Stavebního záměru.
- 5.2 Obec se zavazuje, že svévolně bezdůvodně nezmaří záměr Investora, zejména že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy a znemožňovaly realizaci Projektu a Stavebního záměru.
- 5.3 V případě, že Obec neposkytne součinnost podle předchozích odstavců anebo jinak zapříčiní zmaření realizace Stavebního záměru, je Investor oprávněn od této smlouvy odstoupit s účinky ex tunc a domáhat se v souladu se zákonem náhrady vzniklé škody.
- 5.3 Obec se zavazuje, že zajistí opakovanou prezentaci rozvíjené lokality Stavebního záměru jako „Ondráškov“.

Článek 6 Příspěvek na rozvoj Obce

- 6.1 Investor si je vědom nákladů, které vzniknou Obci v souvislosti s výstavbou nové obytné lokality, resp. nutnosti zajistit veřejné služby pro obyvatele z nově vzniklé obytné lokality a zavazuje se poskytnout Obci příspěvek na rozvoj Obce.
- 6.2 Výše příspěvku na rozvoj Obce činí na základě dohody Investora a Obce celkovou částku 1.140.000,-Kč (slovy: jedenmilionstočtyřicet tisíc korun českých).
- 6.3 Částka 310.000,- Kč (slovy: třístadeset tisíc korun českých) je splatná do tří pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet Obce, č.ú. 38021181/0100.
V této částce je zahrnuta platba dobrovolného příspěvku na obnovu vodovodní přípojky zakončené na p.č. 62/10, která byla v havarijním stavu, ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých).
V této částce je dále zahrnuta platba na akci pro děti „Rozloučení s prázdninami“ konané dne 31.8.2024 ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- 6.4 Částka 830.000,- Kč (slovy: osmset třicet tisíc korun českých) je splatná prostřednictvím advokátní úschovy za podmínek dle čl. 6.5 této smlouvy, které budou uvedeny ve smlouvě o advokátní úschově uzavírané mezi Obcí, Investorem a advokátem.
V této částce je zahrnuta platba příspěvku 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) na vybudování veřejného rozhlasu Obce v dané lokalitě dle čl. 2.1 této smlouvy.
V této částce je dále zahrnuta platba příspěvku 400.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) na vybudování finálního povrchu komunikace v dané lokalitě dle čl. 2.1 této smlouvy.
V této částce je dále zahrnuta platba příspěvku 150.000,- Kč (slovy: stopadesát tisíc korun českých) na vybudování kanalizačního řádu v dané lokalitě dle čl. 2.1 této smlouvy.
Obec se zavazuje vrátit částky příspěvku na vybudování veřejného rozhlasu a finálního povrchu komunikace zpět v případě, že ve lhůtách stanovených touto smlouvou tuto infrastrukturu nevybuduje. Obec se zavazuje vrátit částku příspěvku na vybudování kanalizačního řádu zpět v případě, že ve lhůtě pěti let od úhrady této částky na účet Obce nebude v lokalitě Stavebního záměru kanalizační řád vybudován. Obec částky vrátí zpět Investorovi a v případě, že Investor v mezidobí zanikne, vrátí částky paní Elišce Jirákové, dat. nar. 16. 4. 1998, trvale bytem Podvinný mlýn, č. p. 2347/26, 190 00 Praha 9 – Libeň.

6.5 Částka příspěvku na rozvoj Obce dle čl. 6.4 této smlouvy bude Investorem zaplacená prostřednictvím advokátní úschovy, kam bude tato částka Investorem složena do dvou měsíců od podpisu této smlouvy a odkud bude ve prospěch účtu Obce uvolněna do pěti pracovních dnů ode dne, kdy kterákoli ze stran uschovateli předloží:

- originál nebo ověřenou kopii předávacího protokolu o převzetí Infrastruktury Obcí dle čl. 2.9 této smlouvy s podpisy obou stran, a

- originál nebo ověřenou kopii kupní smlouvy dle čl. 2.10 této smlouvy s podpisy obou stran.

Pokud ve lhůtě 5let ode dne uzavření této smlouvy nebudou splněny podmínky pro vyplacení úschovy podle předchozí věty a zároveň Investor nepředloží schovateli originál nebo ověřenou kopii kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu anebo jiného dokladu o dokončení Infrastruktury v případě částí nepodléhajících kolaudaci, bude jedna polovina uschované částky a jedna polovina přírostlých úroků vyplaceny ve prospěch účtu Obce a druhá polovina uschované částky a jedna polovina přírostlých úroků ve prospěch účtu Investora. V takovém případě je Obec oprávněna užít převedenou částku dle svého vlastního uvážení.

Uschovaná částka bude z úschovy uvolněna rovněž v případě, že kterákoli ze stran od této smlouvy odstoupí a předloží uschovateli originál nebo ověřenou kopii oznámení o odstoupení doručeného druhé straně, anebo v případě, že kterákoli ze stran uschovateli předloží originál nebo ověřenou kopii zástavní smlouvy dle čl. 6.7 této smlouvy s podpisy obou stran a vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu této zástavní smlouvy do katastru nemovitosti. V takovém případě bude uschovaná částka vyplacena ve prospěch účtu Investora.

Úschovní účet bude úročen a úroky z vyplácené částky narostlé do doby vyplacení případnou té straně, ve prospěch jejíhož účtu bude částka vyplacena s výjimkou případu vyplacení úschovy po předložení zástavní smlouvy, kdy úroky z částky vyplácené Investorovi narostlé do doby vyplacení případnou Obci. Všechny tyto podmínky budou zaneseny do smlouvy o úschově, která bude mezi smluvními stranami a uschovatelem uzavřena do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy. Nebude-li smlouva o úschově s těmito podmínkami v uvedené lhůtě uzavřena, tato smlouva se od počátku ruší. Náklady na advokátní úschovu nese Investor.

6.6 Pro případ prodloužení s úhradou jakékoliv části příspěvku na rozvoj Obce dle čl. 6.3 této smlouvy sjednaly smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení.

6.7 K zajištění závazku Investora uhradit splátku příspěvku na rozvoj Obce dle bodu 6.4 této smlouvy a k zajištění případné úhrady smluvní pokuty dle čl. 2.6 této smlouvy se smluvní strany zavazují na žádost Investora uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva ve prospěch Obce jakožto zástavního věřitele k pozemku ve vlastnictví Investora, který je jednou z parcel lokality Stavebního záměru, je určený k zástavbě rodinným domem a má rozlohu minimálně 800m². Příspěvek na rozvoj Obce dle bodu 6.4 této smlouvy se pro účely zajištění zástavní smlouvou bude považovat za splatný do deseti pracovních dnů ode dne protokolárního převzetí Infrastruktury Obcí dle čl. 2 této smlouvy. Součástí zástavní smlouvy bude mimo jiné ujednání stran, dle něhož zástavní právo Obce zanikne vedle případu zániku zajišťovaného závazku též v případě, kdy Obec ve lhůtách stanovených touto smlouvou nepřevzme Infrastrukturu anebo nevybuduje veřejný rozhlas, finální povrch komunikace či kanalizační řad.

Článek 7 Odstoupení Investora

7.1 Investor má právo po vypracování Projektu a vyhodnocení jeho finanční či jiné náročnosti rozhodnout, že v realizaci Stavebního záměru za podmínek stanovených touto smlouvou nechce dále pokračovat, a v takovém případě je oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku a strany jsou si povinny vrátit veškerá plnění, která si



v souvislosti s touto smlouvou poskytla s výjimkou části příspěvku dle bodu 6.3 této smlouvy ve výši 50.000,- Kč, který si Obec ponechá k úhradě nákladů vodovodní přípojky a akce pro děti. Právo Obce ponechat si část příspěvku dle bodu 6.3 této smlouvy ve výši 50.000,- Kč se vztahuje též na všechny ostatní případy ukončení této smlouvy odstoupením s výjimkou odstoupení dle čl. 5.3 této smlouvy.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

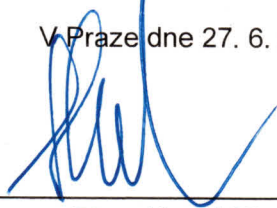
- 7.1. Tato smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením.
- 7.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této smlouvy.
- 7.3. Tuto smlouvu nelze ukončit výpovědí.
- 7.4. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této Smlouvě.
- 7.5. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze bez předchozího písemného souhlasu ostatních smluvních stran převést na jinou osobu.
- 7.6. Veškeré přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 7.8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Katastrální mapa s vyznačením Pozemku
2. Výpis z katastru nemovitostí týkající se Pozemku
3. Návrh parcelace Pozemku
4. Memorandum o spolupráci

Obec:

V Praze dne 27. 6. 2024



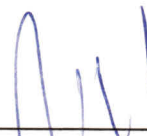
Obec Horní Slivno

Ing. Aleš Sadílek, MBA
starosta



Investor:

V Praze dne 27. 6. 2024



Domy Horní Slivno s.r.o.

Eliška Jiráková
jednatelka