

SMLOUVA O ZBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY V LOKALITĚ ULICE PONĚTOVSKÁ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi níže specifikovanými stranami:

Město Šlapanice, IČO: 00282651

se sídlem Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, PSČ: 664 51

zast. Michaelou Trněnou, starostkou

jako první účastník na straně jedné (dále jen „první účastník“)

a

Šlapanice invest, s.r.o., IČO: 28271769

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 57707

se sídlem Troubsko, Jihlavská 320/2, PSČ: 664 41

zast. Mgr. Radomírem Drápalem, jednatelem a Martinem Drápalem, jednatelem

jako druhý účastník na straně jedné (dále jen „druhý účastník“)

a

Bela Property a.s., IČO: 06711413

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7892

se sídlem Brno, Marešova 305/14, PSČ: 602 00

zast. Ing. Janem Swierkem, statutárním ředitelem

jako druhý účastník na straně jedné (dále jen „třetí účastník“)

společně pro účely této smlouvy mohou být první účastník a druhý účastník a třetí účastník označováni společně jako účastníci (dále v textu jen „účastníci“) nebo obecně kterýkoliv z nich jako účastník (dále v textu jen „účastník“)

v tomto znění:

I.

1.1 Účastníci této smlouvy dnešního dne uzavřeli směnnou smlouvu, jejímž obsahem je

- převod podílu o velikosti 14635/17198 na pozemku parc. č. 2943/69 o výměře 22.648 m² v k. ú. Šlapanice u Brna, obci Šlapanice, okrese Brno-venkov se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými z prvního účastníka na druhého účastníka,
- převod pozemku parc. č. 2604/2 o výměře 79 m², pozemku parc. č. 2604/4 o výměře 144 m², pozemku parc. č. 2943/15 o výměře 2.853 m², pozemku parc. č. 2943/70 o výměře 7.333 m² a pozemku parc. č. 2943/71 o výměře 4.226 m² vše v k. ú. Šlapanice u Brna, obci Šlapanice, okrese Brno-venkov se všemi součástmi a

příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s těmito nemovitostmi spojenými z druhého účastníka na prvního účastníka,

- převod podílu o velikosti 2563/17198 na pozemku parc. č. 2943/69 o výměře 22.648 m² v k. ú. Šlapanice u Brna se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými z prvního účastníka na třetího účastníka a
- převod pozemku parc. č. 2943/72 o výměře 2.563 m² v k. ú. Šlapanice u Brna, obci Šlapanice, okrese Brno-venkov se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými z třetího účastníka na prvního účastníka

s doplatkem ve výši 11.268.260,- Kč, který jsou povinni zaplatit prvnímu účastníku společně a nerozdílně druhý a třetí účastník.

1.2 Druhý a třetí účastník se ve směnné smlouvě zavázali také vlastním nákladem zbudovat v lokalitě potřebnou infrastrukturu - komunikace, inženýrské sítě, i přeložky inženýrských sítí, a to včetně nápojných bodů na hranici pozemků, které dle směnné smlouvy nabývá první účastník, kapacitně dostačujících i pro případné pokračování výstavby domů určených k bydlení na pozemcích prvního účastníka parc. č. 2604/2, parc. č. 2604/4, parc. č. 2943/15, parc. č. 2943/18, parc. č. 2943/70, parc. č. 2943/71, parc. č. 2943/72, parc. č. 2943/73, parc. č. 2943/81, parc. č. 2943/83, vše v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice.

1.3 Účastníci tuto smlouvu uzavírají za účelem bližšího vymezení povinností druhého a třetího účastníka v souvislosti s jejich společným závazkem zbudovat v lokalitě ulice Ponětovská infrastrukturu.

II.

2.1 Druhý a třetí účastník se společně a nerozdílně zavazují zbudovat svým nákladem dopravní, technickou a doplňkovou infrastrukturu pro výstavbu domů pro bydlení v lokalitě Šlapanice – ul. Ponětovská, včetně kapacitně dostačujících přípojných bodů na hranici pozemků prvního účastníka uvedených v odst. 3.9 této smlouvy pro jeho případnou další navazující výstavbu na pozemcích uvedených v odst. 1.2 této smlouvy, a také nezbytné přeložky inženýrských sítí, a po dokončení a kolaudaci je bezúplatně nabídnout k předání do majetku obce, resp. oprávněným provozovatelům v dané lokalitě a poté nést záruku za jakost zbudovaných komunikací a inženýrských sítí.

2.2 Dopravní, technická a doplňková infrastruktura bude vybudována za podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní, technické a doplňkové infrastruktury.

III.

3.1 Dopravní, technická a doplňková infrastruktura, kterou se druhý a třetí účastník zavazují vybudovat, v sobě zahrnuje

- komunikace a zpevněné plochy,
- plynovod,
- vodovod,

- venkovní kanalizaci splaškovou,
- venkovní kanalizaci dešťovou,
- veřejné osvětlení,
- přeložku vzdušného vedení VN a zemní vedení VN,
- distribuční kabelové vedení NN a novou trafostanici,
- sadové úpravy,
- zbudování přípojných bodů dle odst. 3.9 této smlouvy

3.2 Připojení komunikace je navrženo jako jedno centrální připojení na místní komunikaci ul. Ponětovská. Lokalita bude od zpomalovacího retardéru koncipována jako kombinace ZÓNY 30 a obytné zóny v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, s výjimkou finální vrstvy, která bude provedena neprodleně po ukončení výstavby.

3.3 Druhý a třetí účastník prohlašuje, že stávající rozvody plynu v blízkosti lokality byly jimi u správce sítě prověřeny a jsou dostatečně kapacitní pro uvažovaný rozsah výstavby i případnou navazující výstavbu na scelených pozemcích účastníka 1. V rámci lokality budou páteřní rozvody umístěny standardně v komunikacích s přípojkami k jednotlivým domům, resp. pozemkům, které budou ukončeny HUP s regulací a měřením na hranici pozemku stavebníka.

3.4 V návaznosti na požadavek správce sítě provedou druhý a třetí účastník nejprve zokruhování 2 koncových větví stávajících vodovodů (ul. Ponětovská, ul. Dlouhá), a to včetně regulace tlaku, a teprve poté bude proveden přípoj lokality. V rámci lokality již budou páteřní rozvody vody řešeny standardně v komunikacích s přípojkami k jednotlivým domům, které budou ukončeny vodoměrnou šachtou na pozemku stavebníka.

3.5 Odkanalizování lokality – venkovní kanalizace splašková – bude provedena standardně přes revizní šachtu na pozemku investora a páteřní rozvody až do nápojného místa – do stávající stoky u komunikace v ul. Jana Dvořáka. Dešťové vody z komunikací budou z lokality svedeny přes výústní objekt do místní vodoteče v ul. Jana Dvořáka.

3.6 Vedení veřejného osvětlení, včetně přípojných skříní a měření, bude napojeno z nově vybudované trafostanice a standardně vedeno podzemním kabelem podél komunikací.

3.7 Stávající vzdušné kmenové vedení VN napříč lokalitou bude přeloženo podél vytvořeného zeleného koridoru ulice Ponětovská a napojeno na stávající trasu až za koncem lokality. Vzdušné vedení podél stávajících garáží bude rovněž zrušeno a konec kabelu bude v ul. Dlouhá naspojován a veden ve spodní části lokality do nově vybudované trafostanice a dále rovněž propojen na sloup v konci lokality u ul. Ponětovská.

3.8 Celá koncepce řešení NN včetně nutných přeložek a nutného umístění nové trafostanice je z důvodů finanční náročnosti uvažována i s ohledem na budoucí možné plochy výstavby. Rozvody NN budou vedeny standardně podzemním kabelem dle typových požadavků distributora v zelených páslech podél komunikací a budou ukončeny přípojovací skříní PRIS - standardně jedna na 2 domy. Umístění nové kioskové trafostanice je zvoleno z důvodů ekonomických, technických, včetně vazby na případnou další budoucí zástavbu.

3.9 Přípojné body

P. č. 2943/70 – vodovod, NN, komunikace,
P. č. 2943/71 – plynovod,
P. č. 2943/18 – kanalizace splašková a dešťová,

vše v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, které budou ve vlastnictví prvního účastníka.

Účastníci sjednávají, že přípojné šachty a vodovodní řady budou vytaženy mimo zpevněné plochy tak, aby při realizaci napojení pro výstavbu na pozemcích prvního účastníka se při připojování vodovodu a kanalizace nezasahovalo do zbudovaných nových zpevněných ploch, či komunikací.

IV.

4.1 Veškeré náklady na zbudování základní přípojné infrastruktury včetně nutných přeložek a přípojných bodů pro prvního účastníka ponesou druhý a třetí účastník. Druhý a třetí účastník předpokládají náklady ve výši nejméně 7 449 400,00 Kč bez DPH, které by jinak musel vynaložit první účastník pro základní napojení své lokality.

4.2 Druhý a třetí účastník se zavazují, že při výstavbě zde uvedené infrastruktury budou dodržovány veškeré závazné předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí, zejména ochrany vod a nakládání s odpady.

V.

5.1 Druhý a třetí účastník se zavazují realizovat a dokončit výstavbu infrastruktury, specifikované v čl. III. této smlouvy, včetně zajištění kolaudačních souhlasů, ve lhůtě do pěti let ode dne právní moci toho kterého příslušného stavebního povolení. Druhý a třetí účastník se zavazují podat žádost o vydání územního rozhodnutí včetně všech příloh které jsou podkladem pro územní řízení, pro stavbu infrastruktury specifikované v článku III. této smlouvy nejpozději do 28.02.2020 a dále se zavazují podat žádost o vydání stavebního povolení včetně všech příloh, které jsou podkladem pro stavební řízení, pro stavbu infrastruktury uvedené v článku III. této smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro stavbu infrastruktury uvedené v článku III. této smlouvy. Druhý a třetí účastník se zavazují zahájit výstavbu infrastruktury uvedené v článku III. této smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci všech stavebních povolení. Druhý a třetí účastník se zavazují doručit prvnímu účastníkovi každé územní rozhodnutí a stavební povolení, a to nejpozději do 30

dnů po nabytí právní moci každého jednotlivého územního a stavebního povolení. Zahájením výstavby se rozumí nejen vydání pravomocných stavebních povolení, ale i reálný výkon stavební činnosti.

5.2 Druhý a třetí účastník se zavazují dokončit výstavbu infrastruktury uvedené v článku III. této smlouvy nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci všech stavebních povolení, nejpozději však do 31.12.2026. Dokončením se rozumí vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby nebo kolaudačního rozhodnutí, pokud je kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí dle platných právních předpisů vyžadován, případně se dokončením rozumí předvedení způsobilosti stavby sloužit svému účelu prvnímu účastníkovi v případě, kdy se kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí dle platných právních předpisů nevydává.

5.3 Lhůta pro splnění termínů uvedených v článku V. odst. 5.1 a 5.2 této smlouvy, vyjma termínu pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, se prodlužuje o dobu:

- správního řízení (zahájeného na základě žádosti o vydání stavebního povolení nebo oznámení o stavebním záměru k provedené stavby) vedeného k povolení stavby trvajících déle než 30 dnů, a to o dobu překračující tuto lhůtu, pokud překročení trvání správního řízení nebude zapříčiněno stavebníkem,
- soudního či správního řízení o námitkách nebo nárocích či opravných prostředcích osob odlišných od Stavebníka, které by napadly vydané stavební povolení kterékoli výstavby předpokládané touto smlouvou, tedy zejména též o dobu řízení o správní žalobě proti kterémukoli takovému rozhodnutí či správnímu aktu,
- soudního či správního řízení o mimořádném opravném prostředku podaného Stavebníkem proti rozhodnutí, kterým by bylo dříve vydané stavební povolení ke kterékoli výstavbě dle této smlouvy zrušeno, a to o dobu takového řízení o daném mimořádném prostředku,
- řízení o předběžném opatření kteréhokoli soudního či správního orgánu na základě návrhu osoby odlišné od Stavebníka směřujícím proti zahájení či pokračování stavby,
- účinnosti předběžného opatření vydaného kterýmkoli soudním či správním orgánem na základě návrhu osoby odlišné od Stavebníka, kterým by bylo zcela nebo i jen v části zakázáno zahájení či pokračování stavby nebo realizace stavby.

Druhý a třetí účastník jsou povinni informovat prvního účastníka o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na splnění termínů uvedených v čl. V. odst. 5.1. až 5.2. této smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se o nich dozvěděli.

5.4 Ve lhůtě do 60 dnů ode dne právní moci kolaudačního souhlasu jsou druhý a třetí účastník povinni nabídnout prvnímu účastníkovi bezúplatné nabytí dokončené infrastruktury. Prvnímu účastníkovi musí být umožněno provést kontrolu stavu jednotlivých celků, aby se mohl přesvědčit, že jsou dokončeny, funkční, prosté vad a nedodělků, které by bránily jejich řádnému užívání.

5.5 V případě, že první účastník nabídku bezúplatného převodu infrastruktury nebo některých jejích částí nevyužije, zavazují se druhý a třetí účastník v součinnosti s prvním účastníkem předat ty které části infrastruktury příslušným oprávněným provozovatelům.

5.6 Druhý a třetí účastník se zavazují na zbudovanou infrastrukturu poskytnout záruku na jakost v délce trvání šedesáti měsíců od předání a převzetí prvním účastníkem, či příslušnými oprávněnými provozovateli, tedy že po tuto dobu bude ta která část infrastruktury způsobilá k použití pro obvyklý účel a zachová si obvyklé vlastnosti.

5.7 V případě porušení jakékoliv povinnosti sjednané v článku V. odst. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 nebo 5.6 této smlouvy se zavazují druhý a třetí účastník zaplatit společně a nerozdílně prvnímu účastníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty.

5.8 Druhý a třetí účastník se zavazují, že ve lhůtě do 3 měsíců ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku parc. č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna ve prospěch druhého a třetího účastníka, uzavřou, jako povinní s prvním účastníkem, jako oprávněným smlouvu o zřízení zákazu zcizení jako práva věcného k těm částem pozemku parc. č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna, které budou dle geometrického plánu, jenž bude přílohou návrhu smlouvy o zřízení zákazu zcizení, vymezovat plochy stavby infrastruktury, specifikované v čl. III této smlouvy, které se mají nacházet na částech pozemku parc.č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna. Povinnost předložit návrh smlouvy o zřízení zákazu zcizení včetně geometrického plánu se vztahuje na druhého a třetího účastníka. Povinnost druhého a třetího účastníka dle tohoto odstavce smlouvy se považuje za splněnou (a prvnímu účastníku nevzniká právo na zaplacení smluvní pokuty), pokud druhý a třetí účastník v uvedené lhůtě předloží prvnímu účastníku návrh smlouvy o zřízení zákazu zcizení, s ověřenými podpisy osob oprávněných jednat za druhého a třetího účastníka, spolu s geometrickým plánem, vymezujícím plochy infrastruktury.

5.9 Druhý a třetí účastník se zavazují, že do doby předložení návrhu smlouvy o zřízení zákazu zcizení, s ověřenými podpisy osob oprávněných jednat za druhého a třetího účastníka, spolu s geometrickým plánem, vymezujícím plochy infrastruktury prvnímu účastníkovi a dále po dobu 90 dnů ode dne předložení návrhu smlouvy nepřevědou bez předchozího písemného souhlasu prvního účastníka pozemek parc.č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna na třetí osobu (jiného vlastníka).

5.10 V případě porušení jakékoliv povinnosti sjednané v článku V. odst. 5.8 nebo 5.9 této smlouvy se zavazují druhý a třetí účastník zaplatit společně a nerozdílně prvnímu účastníkovi smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty.

VI.

6.1 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý účastník.

6.2 V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy bude neplatné, nezákonné či nevynutitelné, ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Smluvní strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení

nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem.

6.3 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě dohody smluvních stran písemnou formou na listině.

6.4 Účastníci výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

6.5 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Města Šlapanice č. _____ dne _____.

6.6 Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze stran, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V _____ dne _____

První účastník:

Druhý účastník:

Město Šlapanice
Michaela Trněná, starostka

Šlapanice invest, s.r.o.
Mgr. Radomír Drápal, jednatel

Šlapanice invest, s.r.o.
Martin Drápal, jednatel

Třetí účastník:

Bela Property a.s..
Ing. Jan Swierk, statutární ředitel