

SMLOUVA O VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY A O PRÁVU STAVBY

uzavřená podle § 1746 odst. 2. a podle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany

Město Mnichovo Hradiště

se sídlem Masarykovo náměstí 1, 295 21 Mnichovo Hradiště

zastoupené ve věcech smluvních: Mgr. Ondřejem Lochmanem, Ph.D., starostou

Bankovní spojení: 115-4409020267/0100

IČO: 00238309

DIČ: CZ00238309

(dále jen „**Město**“)

a

STAVOKOMBINÁT INVEST s.r.o.

se sídlem Vesecká 97/12, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 4991

zastoupena jednatelem Evženem Janebou a Evou Janebovou

IČO: 48290645

(dále jen „**Investor**“)

Město a Investor společně dále jen jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jako „**Smluvní strana**“

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Investor hodlá realizovat na pozemcích par. č. 1170/3, 2561/42, 2561/43, 2561/44 a 2561/45 vše v k. ú. Mnichovo Hradiště záměr výstavby 20 řadových rodinných domů a 2 samostatných rodinných domů dle situačního snímku/popisu v Příloze č. 1 (dále jen „**Záměr**“), pro jejichž výstavbu je zároveň nutné realizovat prodloužení ulice Přestavlká v Mnichově Hradišti a prodloužení této ulice zahrnuje vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury, která bude realizována na pozemku Města par. č. 2561/2, parc. č. 2561/3, parc. č. 2561/4, parc. č. 2561/18, parc. č. 2561/19, parc. č. 2423/1, parc. č. 2423/10 v k. ú. Mnichovo Hradiště (dále jen „**Pozemek Města**“), a pozemcích par. č. 1170/3, 2561/42, 2561/43, 2561/44 a 2561/45 vše v k. ú. Mnichovo Hradiště (dále jen „**Pozemek Investora**“), jež jsou v současnosti ve společném jmění manželů Evžena Janeby, nar. 28. února 1956 a Evy Janebové, nar. 19. září 1955, oba bytem Komenského 525/1a, Liberec V-Kristiánov, 460 05 Liberec (dále jen „**Manželé Janebovi**“), přičemž oba pozemky jsou blíže specifikované v situaci vlastnických vztahů, která je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy.

(B) Veřejná dopravní a technická Infrastruktura bude Investorem vybudována na částech Pozemku Investora i Pozemku Města (dále jen „**Dotčené Pozemky**“), se Investor a Město dohodli na úpravě vzájemných práv a povinností tak, že Město udělí (i) Investorovi oprávnění k vybudování Infrastruktury, jež se bude nacházet na Dotčených pozemcích, (ii) udělí Investorovi za tímto účelem právo stavby a (iii) Investor část Infrastruktury, konkrétně vybudovanou dopravní komunikaci a veřejné osvětlení, následně za podmínek stanovených touto Smlouvou převede do vlastnictví Města, přičemž převod vlastnického práva k Pozemku Investora od Manželů Janebových na Město zajistí Investor.

(C) zájmem Města je nabytí vlastnického práva k části Infrastruktury a k Pozemku Investora, je vůlí smluvních stran rovněž upravit obecná práva a povinnosti pro budoucí úplatné převody vlastnického práva k části Infrastruktury a Pozemku Investora, které budou uskutečněny poté, co bude dopravní a technická Infrastruktura zcela a řádně vybudována v souladu s touto Smlouvou, přičemž podmínky pro předání a převzetí části Infrastruktury a Pozemku Investora stanoví dvě smlouvy, a to smlouva o převodu vlastnictví k části Infrastruktury a smlouva o převodu vlastnictví k Pozemku Investora (dále jen „**Budoucí převodní smlouvy**“).

I.

Údaje o budované infrastruktuře

1. Město tímto uděluje oprávnění Investorovi vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu jako prodloužení ulice Přestavlká v Mnichově Hradišti dle dále uvedeného popisu a v souladu se:
 - i. situačním výkresem, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy,
 - ii. společnou projektovou dokumentací pro územní rozhodnutí a stavební povolení zpracovanou společností CR Project s.r.o., IČO: 270 86 135, se sídlem Pod Borkem 319, 293 01 Mladá Boleslav (dále jen „**CR Project s.r.o.**“), ,
 - iii. projektem komunikací a zpevněných ploch vypracovaným CR Project s.r.o. a projektem odvodnění vypracovaným společností Anitas s.r.o., IČO 257 55 668, se sídlem Turnovská 21, Mnichovo Hradiště (dále jen „**Anitas s.r.o.**“), pro než bude vydáno společné územní rozhodnutí,
 - iv. projektem splaškové kanalizace a projektem vodovodu vypracovaným Anitas s.r.o., pro než bude vydáno společné územní rozhodnutí a vodoprávní povolení, vedení splaškové kanalizace a vodovodu je naznačeno v situačním snímku, který je přílohou č. 1 této Smlouvy, přesná specifikace splaškové kanalizace a vodovodu musí být odsouhlasena Městem a společností Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., IČO: 46356983, sídlem Mladá Boleslav, Čechova 1151, PSČ 29322, předání splaškové kanalizace a vodovodu Městu bude upravenou samostatnou smlouvou,
 - v. projektem plynovodu vypracovaným Anitas s.r.o., pro nějž bude vydáno územní rozhodnutí,
 - vi. projektem přeložky elektro a rozvodu vysokého a nízkého napětí, jenž bude vypracován obchodní společností ČEZ, a. s., IČO 45274649, se sídlem Duhová 2/1444, 14053 Praha 4 (dále jen „**ČEZ, a. s.**“) na základě žádosti Investora a na nějž bude vydáno samostatné územní rozhodnutí,
 - vii. projektu veřejného osvětlení vypracovaného Anitas s.r.o., pro nějž bude vydáno samostatné územní rozhodnutí(dále jen „**Infrastruktura**“).

2. Investor se dále zavazuje na Pozemku Města vybudovat i dětské hřiště, jež se bude skládat z herních prvků specifikovaných Městem na základě písemné výzvy, která bude Investorovi doručena bez zbytečného odkladu, nejpozději do však třiceti (30) dnů, ode dne, kdy pro vybudování Infrastruktury bylo vydáno pravomocné stavební povolení („**Dětské hřiště**“), přičemž náklady na výstavbu Dětského hřiště nepřesáhnou částku 300.000 Kč (tři sta tisíc korun českých). Investor se zavazuje dokončit výstavbu Dětského hřiště nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, co mu byla doručena výzva Města se specifikací jednotlivých herních prvků Dětského hřiště, jež nepřesahují limit 300.000 Kč. O předání a převzetí Dětského hřiště bude sepsán písemný protokol, který bude podepsán oprávněnými zástupci Města a Investora. Město je srozuměno s tím, že plné využití Dětského hřiště může být dočasně limitováno závazkem Investora k výstavbě Infrastruktury, ke které je zavázán na základě této Smlouvy, jakož i s tím souvisejícími závazky vyplývající z příslušných předpisů pro bezpečnost stavby a jejího okolí, přičemž tuto skutečnost nepovažuje vadu, která by Městu zakládala právo nepřevzít Dětské hřiště či jakákoliv práva z vadného plnění.
3. Generálním projektantem výstavby Infrastruktury bude Anitas s.r.o.
4. Veškeré projekty budou zpracovány dle platných norem ČSN a požadavků příslušných správců sítí. Vybudovaná Infrastruktura bude sloužit pro napojení rodinných domů dle Záměru.
5. Na novou komunikaci bude v rámci budování Infrastruktury napojena stávající technická infrastruktura, a to konkrétně:
 - a) **Komunikace** – napojení lokality bude provedeno obousměrně z komunikace Turnovská s propojením do ulice Přestavlcká dle studie zpracované Anitas s.r.o. (Ing. arch. Havelkovou) a projednané s dopravním inspektorátem Mladá Boleslav včetně dvou pěších napojení z ulice Přestavlcká a pěšího chodníku umístěného za parkovacími stáními na pozemcích Města;
 - b) **Odvodnění komunikací a zpevnění ploch** – bude provedeno do parkovacího pruhu a pruhu zeleně, případně bude doplněno na základě hydrogeologického průzkumu vsakovacími objekty v prostoru pod parkovacími stáními či zelení;
 - c) **Splašková kanalizace** – bude v lokalitě provedena jako gravitační s čerpací šachtou umístěnou na Pozemku Investora par. č. 2561/45, odkud bude proveden výtlač do šachty na kanalizačním řadu směřujícím do ulice Lomená;
 - d) **Vodovod** – bude napojen na stávající vodovodní potrubí DN 160 vedoucí přes lokalitu v její západní části;
 - e) **Plynovod** – bude napojen na stávající plynovodní řad v ulici Přestavlcká propojením podle podmínek vlastníka plynovodu GasNet s.r.o., IČO: 272 95 567, se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem;
 - f) **Elektřina** – bude provedeno dle podmínek technického řešení ČEZ, a. s.;
 - g) **Veřejné osvětlení** – bude provedeno dle podmínek vlastníka a správce veřejného osvětlení v obci Mnichovo Hradiště.

II.

Údaje o dotčených pozemcích

1. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku par. č. 2561/2, parc. č. 2561/3, parc. č. 2561/4, parc. č. 2561/18, parc. č. 2561/19, parc. č. 2423/1, parc. č. 2423/10 v k. ú. Mnichovo Hradiště zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj,

katastrální pracoviště Mladá Boleslav (tj. Pozemek Města). Město prohlašuje, že na Pozemku Města nevázne věcné ani jiné právo, které by bránilo zřízení práva stavby dle této Smlouvy, jakož i vybudování Infrastruktury, a současně se Město ani nezavázalo k nim takové právo zřídit.

2. Investor prohlašuje, že vlastníky pozemku p. č. pozemcích par. č. 1170/3, 2561/42, 2561/43, 2561/44 a 2561/45 vše v k. ú. Mnichovo Hradiště v k. ú. Mnichovo Hradiště zapsaného na listu vlastnictví č. 1998u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav (označovaného jako Pozemek Investora) jsou v současnosti Manželé Janebovi. Investor prohlašuje, že zajistí, že vlastnické právo k Pozemku Investora bude převedeno na Město za podmínek stanovených touto Smlouvou a budoucí smlouvou o převodu vlastnictví k Pozemku Investora.
3. Město je srozuměno s tím, že je Investor oprávněn budovat Infrastrukturu na příslušné části Dotčených pozemků vymezené situačním výkresem uvedeným v příloze č. 1 této Smlouvy, s čímž a k čemuž podpisem této Smlouvy vyjadřuje a uděluje výslovný souhlas.

III.

Právo stavby

1. Město touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Investora právo stavby tak, že věcným právem – právem stavby zatěžuje část Pozemku Města včetně všech jeho součástí a příslušenství, a to část vymezenou situačním výkresem který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a situací vlastnických vztahů, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy a jsou její nedílnou součástí. Přesné vymezení části Pozemku Města, pro kterou se zřizuje právo stavby, bude stanoveno geometrickým plánem, jež musí být odsouhlasen oběma smluvními stranami.
2. Investor je na základě práva stavby dle tohoto článku Smlouvy oprávněn k výstavbě Infrastruktury vymezené v čl. I této Smlouvy. Investor provede výstavbu na svůj náklad a nebezpečí a po jejím dokončení a zajištění kolaudačního souhlasu k Infrastruktuře a zajištění kolaudačního souhlasu nebo obdobného aktu k alespoň 80 % řadových rodinných domů dle Záměru převede její část, konkrétně:
 - (i) dopravní komunikaci o přibližné délce 290,5 m a přibližné šířce 5,5 m, jež bude vybudována v souladu s příslušnou projektovou dokumentací zpracovanou společností CR Project s.r.o., jakož i v souladu s příslušnými rozhodnutími příslušných orgánů veřejné správy a v souladu s požadavky města stanovenými v Koncepti povrchů a prvků veřejných prostranství města, jejíž část pro příslušnou lokalitu je uvedena v příloze č. 4 této Smlouvy a její nedílnou součástí,, tj. dopravní komunikace bude dále vybudována z materiálu živice, chodníky budou vybudovány z betonové dlažby v šedé a antracitové barvě, obrubníky budou vybudovány z betonu a parkovací stání budou vybudovány z betonové dlažby se zatravněnou spárou, komunikace zahrnuje celý uliční prostor včetně případné veřejné zeleně a mobiliáře v souladu s příslušnou projektovou dokumentací uvedenou v čl. I této Smlouvy,
 - (ii) veřejné osvětlení, jež bude vybudováno v souladu s projektovou dokumentací vypracovanou společností Anitas s.r.o. a v souladu se samostatným příslušným územním rozhodnutím a v souladu s požadavky města stanovenými v Koncepti rozvoje veřejného osvětlení města Mnichovo Hradiště, přičemž konečné řešení typu veřejného osvětlení podléhá schválení odboru Investic a komunálního hospodářství Města,

(dále jen „**Předmět budoucího převodu**“) do vlastnictví Města dle podmínek dále uvedených v čl. V této Smlouvy.

3. Město je srozuměno se s tím, že v průběhu výstavby Infrastruktury může dojít k objektivním skutečnostem, například k rozhodnutím či jiným obdobným úkonům orgánů veřejné správy, na základě kterých může být Infrastruktura (a tedy i Předmět budoucího převodu) vybudována s odchylkami proti jejímu orientačnímu popisu v čl. I a v čl. III. odst. 2 této Smlouvy. Tyto odchylky musí být předem projednány se zástupci Města a budou řešeny vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran. Budou-li tyto odchylky Předmětu budoucího převodu schváleny Městem, nejedná se o vady, pro které by Město mohlo uplatňovat práva z vadného plnění.
4. Právo stavby se zřizuje dočasně, a to na dobu do dne právních účinků převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora ve prospěch Města.
5. Právo stavby se zřizuje jako bezúplatné. Návrh na vklad práva stavby podá Investor na vlastní náklady. Právo stavby vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si navzájem veškerou možnou součinnost nutnou k podání návrhu na vklad práva stavby a k provedení tohoto vkladu.

IV.

Podmínky pro vybudování Infrastruktury

1. Infrastrukturu specifikovanou v čl. I této Smlouvy se Investor zavazuje vybudovat v termínu do pěti (5) let ode dne vydání pravomocného stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem pro účely výstavby této Infrastruktury.
2. Investor je povinen vybudovat nebo zajistit vybudování Infrastruktury v rozsahu specifikovaném v čl. I. této Smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného správního aktu mohla být bez omezení užívána či provozována.
3. Veškeré náklady související s vybudováním Infrastruktury nese Investor. Součástí těchto nákladů jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo se změnami nebo vybudováním Infrastruktury souvisejí. Tím není dotčeno zohlednění těchto nákladů v kupní ceně za budoucí převod Infrastruktury.
4. Investor souhlasí s tím, že veškeré pozemní komunikace zřízené v rámci Infrastruktury budou vždy veřejné, tj. bezplatně přístupné každému bez omezení (§ 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a § 34 zákona o obcích). Investor se zavazuje, že do doby předání Předmětu budoucího převodu Městu pozemní komunikace zhotovené v rámci Infrastruktury neuzavře ani neomezí jejich užívání. Podmínky pro předání a převzetí Předmětu budoucího převodu budou specifikovány v Budoucích převodních smlouvách. Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany sjednávají, že v případě, že:
 - (i) bude vydán pravomocný kolaudační souhlas či jiný obdobný právní akt, z něhož bude patrné (resp. potvrzeno), že Infrastruktura splňuje všechny předpoklady a parametry v příslušných projektových dokumentacích a v této Smlouvě včetně jejích příloh,
 - (ii) bude vydán pravomocný kolaudační souhlas či jiný obdobný právní akt k alespoň 80 % řadových rodinných domů dle Záměru,

je Investor oprávněn předat Předmět budoucího převodu Městu a zajistit převod Pozemku Investora a Město je povinno Předmět budoucího převodu a Pozemek Investora převzít. Od okamžiku předání, resp. převzetí je Město nositelem všech práv a povinností, které souvisejí s provozováním Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora. Toto ustanovením je svým obsahem podstatnou náležitostí Budoucích převodních smluv o budoucím převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora.

5. Investor je povinen konzultovat Infrastrukturu ve fázi přípravy i realizace s Městem a architektem Města.

V.

Budoucí převod Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora

6. Předmětem tohoto článku je závazek Investora a Města uzavřít za podmínek stanovených touto Smlouvou smlouvu o převodu vlastnictví, na základě které bude na Město převedeno vlastnické právo k Předmětu budoucího převodu, a zajištění uzavření příslušné Budoucí převodní smlouvy o převodu Pozemku Investora (tj. Budoucí převodní smlouvy) tak, jak jsou definovány v této Smlouvě. Ustanovení tohoto článku V. svým obsahem představují smlouvu o smlouvě budoucí, která je uzavřena v okamžiku uzavření této Smlouvy.
7. Nabídku k uzavření Budoucích převodních smluv na Město učiní nebo zajistí Investor, a to ve lhůtě třiceti (30) dní poté, co byly naplněny všechny tyto podmínky:
 - (i) příslušné orgány Města schválily záměr uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora za podmínek stanovených touto Smlouvou včetně jejích příloh,
 - (ii) byl vydán kolaudační souhlas nebo obdobný akt podle příslušných právních předpisů z něhož je patrné (resp. potvrzeno), že Infrastruktura splňuje všechny předpoklady a parametry v příslušné projektové dokumentaci a v této Smlouvě,
 - (iii) byl vydán pravomocný kolaudační souhlas či jiný obdobný právní akt k alespoň 80 % bytových domů dle Záměru.

(dále jen „**Odkládací podmínky**“)

8. Kupní cena za převod Předmětu budoucího převodu je sjednána dohodou smluvních stran a činí 50 000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých) + příslušné DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných v den uzavření příslušné Budoucí převodní smlouvy (dále jen „**Kupní cena I**“).
9. Kupní cena za převod Pozemku Investora je sjednána dohodou smluvních stran a činí 50 000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých) + příslušné DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných v den uzavření příslušné Budoucí převodní smlouvy (dále jen „**Kupní cena II**“).
10. Smluvní strany prohlašují, že v Kupní ceně je zahrnuta i odměna Investora za vybudování Infrastruktury na Dotčených Pozemcích.
11. Město se zavazuje uhradit Kupní cenu I včetně příslušné DPH za podmínek stanovených v příslušné Budoucí převodní smlouvě.
12. Město se zavazuje uhradit Kupní cenu II včetně příslušné DPH za podmínek stanovených v příslušné Budoucí převodní smlouvě.

13. Podrobné podmínky pro předání a převzetí Předmětu budoucího převodu a Pozemku Investora stanoví Budoucí převodní smlouvy. Tím není dotčeno ustanovení čl. IV. odst. 4 této Smlouvy.
14. Poplatky spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Investor.

VI.

Záruka za jakost Předmětu budoucího převodu

1. Investor odpovídá za to, že Předmět budoucího převodu podle této Smlouvy bude mít vlastnosti stanovené v této Smlouvě a jejích přílohách, v obecně závazných právních předpisech, projektové dokumentaci a příslušných technických normách, jakož i vydaných správních rozhodnutích. Investor v této souvislosti poskytuje Městu na Předmět budoucího převodu, předaný v dohodnutém rozsahu záruku v délce 5 let (dále jen „Záruční doba“).
2. Záruční doba začíná běžet od okamžiku převzetí Předmětu budoucího převodu ze strany Města.
3. Město Investorovi oznámí jakoukoli vadu Předmětu budoucího převodu bez zbytečného odkladu, nejpozději však v poslední den Záruční doby.
4. Vyjde-li najevo, že Předmět budoucího převodu vykazuje vady a je-li taková vada odstranitelná a opodstatněná nejde-li přitom o vadu vzniklou užíváním na straně uživatele nebo běžným opotřebením, je Investor povinen na vlastní náklady vadu odstranit nejpozději do 30 dnů. Tato lhůta může být po dohodě stran prodloužena v závislosti na technologických a klimatických podmínkách a potřebách Města.
5. V případě, že Investor vadu v souladu s předchozím odstavcem neodstraní, je Město oprávněno nechat samo zajistit odstranění vad, a to na náklady Investora.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Investor je srozuměn s tím, že Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto Smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této Smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Investor je srozuměn s tím, že tato Smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR zveřejní Město.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a zveřejněním v registru smluv.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž Město i Investor obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito pro účely vkladu práva stavby podle

této Smlouvy do katastru nemovitostí. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy lze provádět pouze písemnou formou, výlučně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými zástupci obou smluvních stran.

5. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto Smlouvou, a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou.

NÁSLEDUJÍ PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

V:

V:

Dne:

Dne:

Za **Město**

Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.,
starosta města

Za **Investora**

Evžen Janeba, jednatel

Eva Janebová, jednatelka

Přílohy:

1. Situační snímek/popis – Záměr
2. Situace vlastnických vztahů, vymezení Pozemku Města a Pozemku Investora
3. Situace širších vztahů
4. Koncepce povrchů a prvků veřejných prostranství města – část příslušná pro lokalitu ulice Přestavlcká
5. Rozhodnutí zastupitelstva Města, kterým se schvaluje budoucí záměr koupě Infrastruktury a koupě Pozemku Investora a uzavření této smlouvy