

OBEC PODOLÍ

A

PODOLÍ NAD PALOUKEM S.R.O.

EVA ADDAY

MARCELA SAIDOVÁ

ING. ADAM ADDAY

MGR. ADAM SAID

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI PŘI ÚZEMNÍM ROZVOJI

V LOKALITĚ NAD PALOUKEM

Tuto smlouvu o spolupráci při územním rozvoji v lokalitě Nad Paloukem („Smlouva“) uzavírají níže uvedeného dne smluvní strany:

Obec Podolí, č.p. 1, PSČ: 664 03, Podolí, IČO: 00282332 („**Obec**“)

a

PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o., se sídlem Radnická 376/11, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 09315268, zapsaná v OR pod spis. zn. C 118413 vedená u Krajského soudu v Brně („**Investor**“)

(Obec a Investor jsou dále společně označovány také jen jako „**Strany**“ nebo individuálně jako „**Strana**“)

a

Eva Adday,

narozena: 15.4.1973, r.č. 735415/3785, bytem Zahumení 459/67, 664 31 Lelekovice („**Vedlejší účastník 1**“)

a

Marcela Saidová,

narozena: 13.12.1966, r.č. 666213/1399, bytem 664 03 Podolí 464 („**Vedlejší účastník 2**“)

a

Ing. Adam Adday,

narozen: 15.1.1991, r.č.: 910115/4095, bytem Zahumení 459/67, 664 31 Lelekovice („**Vedlejší účastník 3**“)

a

Ing. Adam Said,

narozen: 22.3.1987, r.č.: 870322/4266, bytem 664 03 Podolí 464 („**Vedlejší účastník 4**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Investor má zájem realizovat rezidenční výstavbu v lokalitě Podolí Nad Paloukem („**Lokalita**“), která je vyznačena na katastrální mapě připojené v příloze č. 1 této Smlouvy, seznam dotčených pozemků v Lokalitě je uveden v příloze č. 2 této Smlouvy. Projekt má zahrnovat výstavbu 90–95 rodinných domů („**Projekt**“). Investor se zavazuje, že bude stavebníkem Projektu a stane se vlastníkem dotčených pozemků v Lokalitě, část pozemků vlastní s ním spolupracující Vedlejší účastník 1 a Vedlejší účastník 2 a ve zbylé části dotčených pozemků byly uzavřeny budoucí kupní smlouvy se stávajícími vlastníky dotčených pozemků a současně byl zřízen zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Investora a/nebo Vedlejšího účastníka 1 a/nebo Vedlejšího účastníka 2, což

dokládá také výpisy z příslušného katastru nemovitostí, přičemž listy vlastnictví tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

- 1.2. Aktuálně platný územní plán obce Podolí zahrnující Lokalitu byl schválen v roce 2006 a podmiňuje výstavbu v Lokalitě zpracování územní studie. Původní územní studie pro Lokalitu byla schválena v roce 2012, je poplatná době svého vzniku a ani jedna ze Stran nemá zájem, aby bylo dle původní územní studie bez jakéhokoli doplnění postupováno.
- 1.3. Obec a Investor uzavřeli dne 14. ledna 2021 Dohodu o základních podmínkách spolupráce v souvislosti s výstavbou Projektu Nad Paloukem („Dohoda“), kterou se Strany zavázaly poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost k pořízení nové územní studie, a následně zpracovat relevantní podklady pro územní či stavební řízení a případně připravit plánovací smlouvu tak, aby reflektovala podmínky dle Dohody.
- 1.4. Cílem této Smlouvy je nastavení podmínek spolupráce Investora a Obce při přípravě a realizaci Projektu tak, aby byly zohledněny zájmy Obce, byly kompenzovány negativní vlivy výstavby Projektu na Obec a život v ní a současně aby příprava a realizace Projektu probíhala hospodárně bez zbytečných vícenákladů způsobených spory či konflikty zájmů Stran a v co nejkratším možném čase.
- 1.5. Strany rovněž prohlašují, že se rozhodly a dohodly na uzavření této Smlouvy zejména k vzájemným prohlášením, kdy:
 - a) vůči žádné ze Stran není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a/nebo
 - b) žádné ze Stran není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo na ni dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení a/nebo
 - c) vůči žádné ze Stran není ke dni podpisu zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs na její majetek, ani žádné ze Stran není známa žádná skutečnost, pro kterou by mohlo být takové řízení zahájeno (zejména je schopna a bude schopna řádně plnit své sjednané závazky),a rovněž k výlučným prohlášením Investora:
 - d) který deklaroval vůli dodržet veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy,
 - e) vyvinout maximální úsilí realizovat Projekt na základě jednoho územního rozhodnutí pro technickou infrastrukturu a sítě a jednoho územního rozhodnutí pro rezidenční výstavbu, pokud nebude nutné či vhodné v souvislosti s etapizací Projektu postupovat jinak,
 - f) není mu ke dni podpisu této Smlouvy známa žádná skutečnost, která by ohrozila řádné splnění kteréhokoli závazku z této Smlouvy a v případě, že by taková skutečnost nastala, zavazuje se ji neprodleně písemně sdělit Obci,
 - g) který po nabytí vlastnického práva k pozemkům v Lokalitě deklaroval vůli nezcizovat nic, co by mohlo být přímou nebo nepřímou majetkovou hodnotou sloužící ke splnění kteréhokoli závazku dle této Smlouvy včetně změny vlastnické struktury Investora bez předchozího písemného souhlasu Obce, vyjma zcizování rodinných domů (včetně pozemků na nichž se nachází) zbudovaných v Lokalitě koncovým uživatelům.
- 1.6. Strany prohlašují, že se zavazují vstřícně a dohodou řešit skutečnosti (zejména následné územní řízení, stavební povolení, výstavbu, povolení užívání a následný převod vlastnických práv, aj.) a případné budoucí spory, které v této Smlouvě nejsou výslovně řešeny. Účelem této Smlouvy je

plnoprávné a bezproblémové fungování níže uvedené části lokality „Nad Paloukem“ v katastrálním území Podolí u Brna nejen v průběhu její výstavby, ale zejména i po jejím dokončení, včetně integrace nových obyvatel do současné pospolitosti Obce.

- 1.7. Strany rovněž prohlašují, že tato Smlouva je jedním z předpokladů pořízení nové územní studie pro část Obce „Nad Paloukem“ v katastrálním území Podolí u Brna, kdy nejen zájmem Stran je stanovení podrobnějších podmínek pro využití Lokality, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání veškerých staveb (kdy rodinný dům bude obsahovat maximálně jednu bytovou či nebytovou jednotku, bude dána maximální výška rodinného domu, tvar střechy, odstup od uliční fronty), ochranu hodnot a charakteru území, vše za účelem vytváření příznivého životního prostředí a bezproblémového fungování části níže uvedené lokality „Nad Paloukem“ v katastrálním území Podolí u Brna v budoucnu. Obec se zavazuje, že uvede Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu Podolí, schválené zastupitelstvem obce dne 19. 4. 2021 pod usnesením č. 17/1/2021 do souladu s touto Smlouvou, tj. Obec při zpracování nového územního plánu bude postupovat v souladu s novou územní studií.
- 1.8. Strany souhlasně prohlašují, že tato Smlouva je svým charakterem soukromoprávní a nenahrazuje žádné veřejnoprávní povolení či rozhodnutí, kdy z této Smlouvy nemohou Investoři vzniknout odpovědnostní nároky vůči Obci, vyjma porušení závazku Obce dle čl. 2.3 či 2.4. či čl. 9.6 této Smlouvy (byli-li splněny zákonné předpoklady) této Smlouvy a to maximální výše újmy ve výši 10.000.000,- Kč, jestliže ze strany Obce zjednána na základě písemné výzvy Investora zjednána náprava či odstraněn závadný stav ve lhůtě alespoň 30 dnů.

2. POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 2.1. Investor a Obec prostřednictvím jí pověřených osob projednali řešení technických parametrů výstavby a nové územní studie. Investor zajistil na své náklady, které následně není oprávněn po Obci požadovat, zpracování návrhu nové územní studie pro Lokalitu dle závěrů vzájemných jednání Stran panem Ing. Arch. Františkem Šmédkem, autorizace ČKA č. 02468, se sídlem Pellicova 33, 602 00 Brno. Návrh nové územní studie je přílohou č. 4 této Smlouvy.
- 2.2. Zastupitelstvo Obce dne 29.6.2021 schválilo uzavření smlouvy o dílo s Bc. Petrem Navrátilem, IČO: 76276406, s místem podnikání na adrese Kostelec 328, PSČ: 696 51 („Pořizovatel“) jako kvalifikovanou autorizovanou osobou k pořízení nové územní studie pro Lokalitu dle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Obecní úřad Obce dle § 6 odst. 2 stavebního zákona pořizuje novou územní studii pro Lokalitu. Důvodem pro uzavření uvedené smlouvy o dílo mezi Obcí a Pořizovatelem je zájem Obce, aby měla proces pořízení nové územní studie plně pod svojí kontrolou.
- 2.3. Obec se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Investora po dobu šesti let od podpisu této Smlouvy nezmění územní plán Lokality, novou územní studii ani neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Projektu Investora v Lokalitě s přihlédnutím k poslední větě tohoto odstavce. Strany se dohodly, že Obec není povinna k dodržení závazku dle předchozí věty, pokud Investor nebo Vedlejší účastníci poruší jakýkoli závazek dle čl. 1.1 (tato podmínka se má za splněnou, pokud Investor nabyde vlastnického práva alespoň ke 40 % rozlohy pozemků) a/nebo 5.2., a/nebo čl. 5.3., a/nebo čl. 6.2., a/nebo čl. 7.1. a/nebo čl. 9.1. této Smlouvy a na základě její písemné výzvy k nápravě nebude ve lhůtě 30 dnů taková náprava zjednána. Investor bere na vědomí, že nejpozději do 31.12.2022 musí Obec pořídit nový územní plán Obce se všemi

důsledky s tím souvisejícími, včetně promítnutí bodů dle čl. 9.1. této Smlouvy v podrobnostech na úrovni regulačního plánu a dohody o parcelaci.

- 2.4. Obec se zavazuje, že za podmínek stanovených touto Smlouvou poskytne Investorovi veškerou nezbytnou součinnost k uskutečnění záměru Projektu (vyjma jakýchkoli finančních nákladů), vše za předpokladu dodržování závazků dle této Smlouvy ze strany Investora či Vedlejších účastníků, zejména nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Projektu uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy.
- 2.5. Obě Strany si zavazují poskytnout veškerou nezbytnou součinnost za účelem dosažení cílů této Smlouvy.

3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- 3.1. Investor se zavazuje řešit dopravní napojení Lokality následovně:

- 3.1.1. V rámci První etapy Investor vybuduje dopravní napojení kolem hřbitova ze strany blíže k dálnici D1, přičemž dojde k rozšíření stávající komunikace až k ulici Rybník, kdy tato komunikace se pro účely této Smlouvy považuje za součást Lokality. Jako předpoklad plynulosti dopravy bude jednáno, za podmínky poskytnutí součinnosti Obcí, s vlastníkem komunikace - Jihomoravským krajem o vybudování odbočovací pruhu.

- 3.1.2. Dopravní napojení k ulici Uličky nebude realizováno ani jako rezervní, aby nedošlo k zahlcování tohoto území průjezdní dopravou, Investor zajistí pouze prostorovou rezervu pro případné budoucí napojení Lokality do ulice Uličky.

- 3.1.3. Nejpozději do konce Čtvrté etapy Investor bude z ulice Palouk ke komunikaci Pod hřbitovem na náklady Investora po předchozím vyjádření Obce napojen chodník a Lokality bude napojena s ohledem na bezpečnost chodců na základě potřebných závazných stanovisek.

- 3.2. Investor se zavazuje, že zajistí vybudování dopravních napojení v rozsahu specifikovaném v čl. 3.1 této Smlouvy tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohla být bez omezení užívána.

- 3.3. Obec se zavazuje na písemnou žádost Investora uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva za sjednanou kupní cenu ve výši 1,- Kč, kdy převezme bez vad a nedodělků do svého vlastnictví a správy (po dokončení výstavby projektu v Lokalitě) vybudované pozemní komunikace v Lokalitě (nebo jejich vybudovanou část), včetně pozemků pod nimi a související technickou infrastrukturu (osvětlení apod.). Investor je povinen rovněž zajistit na svoje náklady, které není následně oprávněn nárokovat vůči Obci, postoupení práva ze záruky vůči zhotoviteli díla, kdy vyvine veškeré možné úsilí pro to, aby postoupená záruka za jakost byla v délce 5 let ode dne předání komunikací do vlastnictví a správy Obci, přičemž bez splnění tohoto závazku není Obec povinna vybudované pozemní komunikace převzít.

4. KANALIZACE A DALŠÍ INŽENÝRSKÉ SÍŤE

- 4.1. S vlastníkem veřejné kanalizační stoky budou projednány optimální a technicky možné trasy veřejné kanalizace a technické parametry napojení; tyto parametry budou následně Stranami této dohody odsouhlaseny, přičemž Obec požaduje a vychází z technického řešení – splašková

kanalizace – napojení do páteřního sběrače před sportovním areálem před Obcí, dešťová kanalizace – napojení do potoka před sportovním areálem, to neplatí pro První etapu dle článku 6.2.1. této Smlouvy a pro zbudování školky, v jejichž případě proběhne napojení – splašková kanalizace – napojení do stávající splaškové kanalizace, dešťová kanalizace – napojení do stávající dešťové kanalizace. V případě, že dle následného technického posouzení bude možné kanalizaci napojit jiným způsobem, zavazují se Strany dále jednat a nalézt shodu na nejvhodnějším řešení z pohledu finančního i technického provedení a uzavřít písemnou dohodu obsahující způsob napojení kanalizace formou dodatku k této Smlouvě nebo jiným vhodným způsobem.

- 4.2. Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost za účelem zajištění sjednaného cíle ve vztahu k napojení kanalizace dle této Smlouvy, včetně vydání souhlasu s jejím umístěním v pozemcích Obce.
- 4.3. Obec se zavazuje na písemnou žádost Investora uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva za sjednanou kupní cenu ve výši 1,- Kč, kdy převezme bez vad a nedodělků i vybudovanou kanalizaci v Lokalitě do svého výlučného vlastnictví a správy, a to do 3 měsíců po zkolaudování všech domů v jednotlivé etapě. Investor je povinen rovněž zajistit na svoje náklady, které není následně oprávněn nárokovat vůči Obci, potřebné služebnosti pro vedení, opravu, údržbu a přístup k vybudované kanalizaci, dále je povinen postoupit práva ze záruky vůči zhotoviteli díla, kdy vyvine veškeré možné úsilí pro to, aby postoupená záruka za jakost byla v délce 5 let ode dne předání kanalizace do vlastnictví a správy Obci, přičemž bez splnění tohoto závazku není Obec povinna kanalizaci převzít.
- 4.4. Obec se dále zavazuje na žádost Investora bez zbytečného odkladu udělit souhlas s napojením a umístěním inženýrských sítí v Lokalitě a zřídit nezbytné služebnosti inženýrských sítí na pozemcích Obce.
- 4.5. Investor se zavazuje při výstavbě v Lokalitě vyvinout nezbytné úsilí tak, aby bylo minimalizováno zatížení a poškozování stávajících místních komunikací v Obci. Za tímto účelem se Strany dohodly na specifikování optimálních cest pro dopravu těžkých strojů a materiálu pro výstavbu pro Lokality. V případě, že činností Investora dojde k poškození těchto komunikací, zavazuje se Investor zajistit bez zbytečného odkladu na své náklady nápravu poškození a tyto náklady není následně oprávněn nárokovat po Obci.

5. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY K POZEMKŮM, SMĚNA POZEMKŮ, PŘEVODY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

- 5.1. Investor prohlašuje, že učiní veškerá právní i faktická jednání, aby nabyl vlastnické právo k pozemkům určeným pro výstavbu v První etapě nejpozději před podáním žádosti o stavební povolení na První etapu výstavby v Lokalitě, není-li v této Smlouvě třeba dřívějšího termínu dle ujednání Stran.
- 5.2. Investor se zavazuje v rámci Lokality vyčlenit tři celistvé plochy dle přílohy č. 5 této Smlouvy, které se zavazuje po dokončení výstavby a kolaudaci prvních 40 domů v rámci Projektu za dohodnutou kupní cenu 1,- Kč (kdy tato kupní cena zahrnuje již veškerou níže uvedenou výsadbu

a hodnotu mobiliáře) převést Obci, která se je zavazuje převzít do svého vlastnictví a správy, a to následovně:

- 5.2.1. plochu pro dětské hřiště o výměře cca 500 m² včetně dohodnuté výsadby, dětského hřiště a mobiliáře na náklady Investora a tyto náklady není následně oprávněn nárokovat po Obci; a
 - 5.2.2. plochu pro veřejnou zeleň o výměře cca 500 m² včetně dohodnuté provedené výsadby na náklady Investora a tyto náklady není následně oprávněn nárokovat po Obci; a
 - 5.2.3. plochu pro park o výměře cca 4000 m² včetně dohodnuté výsadby a mobiliáře na náklady Investora a tyto náklady není následně oprávněn nárokovat po Obci.
- 5.3. Investor se zavazuje do 1 měsíce ode dne podání žádosti Investora o územní rozhodnutí na celý Projekt či sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení na celý Projekt či uzavření veřejnoprávní smlouvy na celý Projekt, či jiné žádosti nezbytné k výstavbě Lokality převést nebo zajistit převod Vedlejšími účastníky za dohodnutou kupní cenu 1,- Kč (kdy tato kupní cena zahrnuje již veškeré případně vybudované inženýrské sítě či přípojky) Obci v Lokalitě pozemek o výměře nejméně o velikosti 4.000 m² pro výstavbu občanské vybavenosti. Investor je povinen pozemek na svoje náklady zasíťovat, kdy tyto náklady není oprávněn následně nárokovat vůči Obci, a zasíťování dokončit a předat Obci nejpozději do 18 měsíců ode dne vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení umožňujícího realizaci inženýrských sítí (napojení na splaškovou a dešťovou kanalizaci, vodovodní přípojka, datové napojení dle požadavků Obce). V kupní smlouvě bude sjednána možnost odstoupení pro Investora, který je oprávněn odstoupit od uvedené kupní smlouvy, pokud ve lhůtě 5 let od uzavření kupní smlouvy nedojde k vydání rozhodnutí dle první věty tohoto článku. Podmínka v první větě tohoto odstavce se bude považovat za splněnou, i pokud Investor v rozporu se závazkem v článku 1.5. e) podá návrh na vydání územního rozhodnutí pouze ohledně části Projektu.
- 5.4. Investor se zavazuje zajistit pořízení dokumentace, včetně případných povolení k realizaci výsadby a mobiliáře pro plochu veřejné zeleně a parku dle článku 5.2.1, 5.2.2 a 5.2.3 shora a zasíťování pozemku pro občanskou vybavenost dle článku 5.3 této Smlouvy. Investor provede činnosti dle předchozí věty na svoje náklady a tyto není následně oprávněn nárokovat vůči Obci. Investor se zavazuje respektovat požadavky Obce při zpracování návrhu výsadby a pořízení mobiliáře a dále předat podklady k zasíťování (zejm. podklady nezbytné pro následnou kolaudaci připojované stavby).
- 5.5. V souladu Dohodou Investor zajistil zpracování geometrického plánu pro rozdělení pozemku parc. č. parc. 183/1 ve vlastnictví Obce za části pozemků č. parc. 915/4 a 915/52 v katastrálním území a obci Podolí ve spoluvlastnictví paní Marcely Saidové a Evy Adday a Strany dohodly znění budoucí směnné smlouvy ohledně částí těchto pozemků. Záměr směny pozemků byl řádně zveřejněn na úřední desce Obce dne 5. 6. 2021 a uzavření smlouvy o budoucí smlouvě směnné bylo schváleno zastupitelstvem Obce dne 29.6.2021. Směnná smlouva bude uzavřena současně se smlouvou, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva na Obec k nemovitosti uvedené v čl. 5.3 této Smlouvy, kdy s tímto ujednáním Vedlejší účastník 1 a Vedlejší účastník 2 souhlasí a zavazují se učinit veškerá právní i faktická jednání a poskytnout k naplnění tohoto ujednání maximální součinnost. Ve smlouvě o budoucí smlouvě směnné a následně směnné

smlouvy bude sjednána možnost odstoupení pro Obec, která je oprávněna odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě směnné a/nebo směnné smlouvy, pokud nebudou splněny podmínky dle čl. 5.2. a 5.3. této Smlouvy.

- 5.6. Investor po předchozí komunikaci s Obcí v rámci Záměru vytvoří pozemek o rozloze cca 500 m² včetně rezervy pro napojení inženýrských sítí pro vybudování občerstvení a o rozloze cca 2.000 m² včetně rezervy pro napojení inženýrských sítí pro vybudování maloobchodu/služeb.
- 5.7. V případě, že některé činnosti a kompenzace, ke kterým se zavázal Investor, bude možné uhradit nebo získat z dotačních titulů, Investor se zavazuje jednat s Obcí a poskytnout kompenzaci v zásadě stejném objemu jiným dohodnutým způsobem.

6. ETAPIZACE VÝSTAVBY

- 6.1. Za účelem omezení zatížení Obce a jejích obyvatel, včetně nových obyvatel Lokality výstavbou v Lokalitě se Strany dohodly, že výstavba bude probíhat etapovitě.
- 6.2. V prvních dvou letech po schválení nové územní studie bude probíhat projekce a příprava výstavby v Lokalitě. Pokud se Strany nedohodnou jinak:
 - 6.2.1. bude ve třetím roce dokončeno nejvýše 40 domů z celkových 90 – 95 domů a infrastruktura dle schematického znázornění v územní studii („**První etapa**“);
 - 6.2.2. ve čtvrtém roce bude dokončeno nejvýše 41 - 55 domů z celkových 90 – 95 domů dle schematického znázornění v územní studii („**Druhá etapa**“);
 - 6.2.3. v pátém roce bude dokončeno nejvýše 56 - 70 domů z celkových 90 - 95 domů dle schematického znázornění v územní studii („**Třetí etapa**“);
 - 6.2.4. v šestém roce bude dokončeno nejvýše 71 - 76 domů z celkových 90 – 95 domů dle schematického znázornění v územní studii („**Čtvrtá etapa**“); a
 - 6.2.5. v sedmém roce bude dokončeno všech 77 – 95 domů dle schematického znázornění v územní studii („**Pátá etapa**“).

Pro účely tohoto odstavce se rozumí dokončením rodinného domu přidělení čísla popisného. V případě, že Investor umožní užívání příslušného rodinného domu bez přidělení čísla popisného, má se za to, že číslo popisné bylo přiděleno nejpozději 30 dnů po kolaudaci nebo souhlasu s užíváním.

7. KOMPENZACE NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU A ZVÝŠENÍM POČTU OBYVATEL V OBCI

- 7.1. Investor se zavazuje uhradit Obci kompenzaci nákladů spojených s výstavbou v Lokalitě a zvýšením počtu obyvatel v Obci, včetně vyřešení kapacitních limitů veřejné dopravní a technické infrastruktury, předškolního vzdělávání a školního stravování se službou pro důchodce a cizí strávníky v dlouhodobém horizontu:
 - 7.1.1. Ve formě jednorázového příspěvku na veřejně prospěšné účely v celkové výši 800.000,- Kč, kdy tato kompenzace bude splatná následovně:

- a) částka 400.000 Kč bude uhrazena k datu právní moci územního rozhodnutí na celý Projekt (či jakoukoli část, pokud Investor poruší svůj závazek k podání žádosti či jiného povolení o vydání územního rozhodnutí);
- b) částka 400.000 Kč bude uhrazena k datu právní moci stavebního povolení na První etapu Projektu.

7.1.2. Ve formě kompenzace s ohledem na výši předpokládaného zvýšení počtu obyvatel, kdy se pro tyto účely vychází z výpočtu - počet nejvýše 95 domů x 2 obyvatelé x 0,90 x 50.000,- Kč/osoba, kdy tato kompenzace bude vypočtena a splatná následovně:

- (i) pro první rok, ve kterém budou dokončeny rodinné domy - příslušná částka odpovídající počtu dokončených rodinných domů (kdy pro tyto účely se považuje za dokončený rodinný dům takový dům, kterému bylo přiděleno číslo popisné) v daném kalendářním roce krát 2 obyvatelé krát 0,90 krát 50.000,- Kč, která je splatná vždy do 31.1. následujícího kalendářního roku, za který byl výpočet proveden,
- (ii) další roky, ve kterém budou dokončeny rodinné domy – příslušná částka vypočtená dle písm. a) bude snížena o počet osob, které byly v dokončených rodinných domech přihlášeny k trvalému pobytu v Obci v příslušném dokončeném rodinném domě nejpozději do 31.1. předchozího kalendářního roku a jejich trvalý pobyt trval i k 31.12. předchozího kalendářního roku krát 0,90 krát 50.000,- Kč (příčemž za rodinný dům lze započítat nejvíce 2 osoby a rovněž jedna z nich musí být zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník či spoluvlastník), která je splatná vždy do 31.1. následujícího kalendářního roku, za který byl výpočet proveden.

7.1.3. Ve formě kompenzace s ohledem na zvýšení počtu rodinných domů v částce 150.000,- Kč za každý dokončený rodinný dům nad rámec platného územního plánu (kdy pro tyto účely se považuje za dokončený rodinný dům takový dům, kterému bylo přiděleno číslo popisné počínaje rodinným domem, kterému bylo přiděleno v pořadí 66. a vyšší číslo popisné v lokalitě), která je splatná vždy do 31.1. následujícího kalendářního roku, za kalendářní rok, ve kterém došlo k dokončení příslušných rodinných domů nad rámec platného územního plánu (za každý dokončený rodinný dům nad rámec platného územního plánu se hradí sjednaná částka pouze jednou).

7.2. Obec může každoročně nejpozději do 30. 4. upravit výši kompenzace dle čl. 7.1.3. této Smlouvy, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce vyhlášeným Českým statistickým úřadem, a to následovně:

- (i) v případě přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyššího než 3% vždy o ½ takového přírůstku; a
- (ii) v případě přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyššího než 6% vždy o celý takový přírůstek.

Upravená výše kompenzace dle čl. 7.1.3. této Smlouvy pak platí vždy pro částky splatné počínaje 1. 1. následujícího kalendářního roku, ve kterém byla kompenzace dle čl. 7.1.3. této Smlouvy zvýšena, a nedojde-li později znovu k úpravě dle věty první toho článku Smlouvy, platí až do ukončení této Smlouvy. Kompenzace dle čl. 7.1.3. této Smlouvy bude upravována vždy pouze nahoru.

8. KOMISE

- 8.1. Strany se dohodly na zřízení společné komisi pro koordinaci výstavby a Lokalitě a řešení případných technických detailů společných částí výstavby a sporných otázek („Komise“), která bude složena ze starosty Obce, předsedy stavební komise Obce a případně dalšího pověřeného zástupce Obce, statutárního zástupce Investora a hlavního architekta Investora.
- 8.2. Komise mimo jiné specifikuje konkrétní podobu výsadby a mobiliáře dle článku 5.2.1., 5.2.2. a 5.2.3. a pro zasíťování pozemku pro občanskou vybavenost dle článku 5.3. této Smlouvy.

9. VZÁJEMNÁ SOUČINNOST A PLÁNOVACÍ SMLOUVA

- 9.1. Investor se zavazuje za předpokladu pořízení nové územní studie při projektování podkladů pro žádost k územnímu rozhodnutí dodržet následující parametry:
- a) dodržet počet rodinných domů nejvýše 95, kdy jeden rodinný dům může obsahovat nejvýše jednu jednotku bez ohledu na to, zda je bytová či nebytová, a
 - b) zavazuje se nečinit prohlášení vlastníka budovy dle ustanovení § 1166 občanského zákoníku. Strany se dále dohodly, že jednou jednotkou se rozumí jednotka její definice dle ustanovení § 1159 občanského zákoníku a současně dle ustanovení § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
 - c)
 - ca) Definice zastavitelnosti pozemků 25% (do zastavitelnosti se počítá zastavěná plocha RD, přístřešků, altánů apod.),
 - cb) Profily/šířky/rozvržení uličních prostranství ideálně vč. schematických řezů + platí:
 - a. Šířky chodníků 2,0m (v souladu s ČSN 73 6110, čl.10.1.2 + tab.3 + tab.4: 2 pruhy pro chodce =1,5m+ bezpečnostní odstup od komunikace/parkovacího stání 0,5m = celkem 2,0m)
 - b. Uliční čára (vzdálenost vnějšího líce fasády RD od hranice uličního/veřejného prostranství)
 - cc) Respektovat charakter zástavby v Obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň.
 - a. Výšková hladina zástavby RD: 1 nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkrovní (dle platné územní studie). Občanská vybavenost: 2 nadzemní podlaží.
 - b. Tvar střech –musí respektovat stávající zástavbu ≈ minimálně 50 % šikmé sedlové střechy (sklon cca 20-45°), maximálně 50 % šikmé střechy (sklon 5°)
 - c. Výška hřebene střechy RD nad přilehlý terén max: sedlová střecha 8/šikmá střecha 7,
 - d. Barevnost střech: sedlové střechy – barva červená nebo hnědá (dle platné studie), šikmé střechy - určí architekt Investora,
 - cd) Výškové osazení objektů – dle platné územní studie:
 - a. RD: úroveň 1.NP max 1,2m nad přilehlým terénem
 - b. Občanská vybavenost: úroveň 1.NP max. 1,5m nad přilehlým terénem

ce) a dále všechny výslovně neuvedené regulativy dle zadání nové územní studie a její textové části.

- 9.2. Investor se zavazuje za předpokladu pořízení nové územní studie po zpracování projektové dokumentace pro územní řízení tuto předložit nejpozději 15 dnů před podáním žádosti k náhledu Obci a následně ji s ní projednat, neboť Obec bude účastníkem územního řízení.
- 9.3. Investor se zavazuje za předpokladu pořízení nové územní studie před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí zpracovat geometrický plán, kterým dojde ke vzniku nejvýše 95 pozemků pro rodinné domy dle pořízené územní studie a nejpozději do 15 dnů ode dne podání žádosti o vydání územního rozhodnutí je povinen nechat zapsat geometrický plán do katastru nemovitostí.
- 9.4. V případě, že po uzavření této Smlouvy vznikne potřeba upravit či upřesnit práva a povinnosti uvedené v této Smlouvě či s ní související, kdy Projekt klade takové požadavky, vyzve Obec Investora k uzavření dodatku k této Smlouvě.
- 9.5. V případě, že Investor bude mít zájem převést Projekt či jeho část, vyrozumí o svém záměru písemně předem Obec. Pokud Investor následně převede Projekt či jeho část na třetí osobu, je oprávněn tak učinit pouze za předpokladu, že třetí osoba písemně vstoupí a převezme práva a povinnosti z této Smlouvy.
- 9.6. Strany se zavazují poskytnout si maximální součinnost a uzavřít smlouvu dle § 88 stavebního zákona za podmínky, že se Strany dohodnou na jejím znění, která bude ve všech podstatných ohledech vycházet z této Smlouvy, kdy veškeré takové náklady hradí Investor na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury.

10. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

- 10.1. Strany se dohodly pro případ, že:
 - a) Investor poruší závazek dle čl. 5.3. a/nebo čl. 9.4. a/nebo 9.5. a/nebo 9.6. této Smlouvy, a/nebo
 - b) Investor poruší závazek dle čl. 6.2. této Smlouvy, a/nebo
 - c) Investor poruší závazek dle čl. 9.1. této Smlouvy, a/nebo
 - d) Investor poruší závazek dle čl. 5.2. a/nebo čl. 7.1. a/nebo této Smlouvy, a/nebo
 - e) Investor poruší některý z dalších závazků této Smlouvy, a/nebo
 - f) Obec poruší závazek dle čl. 9.6. této Smlouvy,
a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Strany možnost odstoupení od této Smlouvy pro Obec, čímž není dotčen nárok Obce dle čl. 10.2 této Smlouvy a odstoupením takový nárok nezaniká, včetně nároku na náhradu škody.
- 10.2. Strany se dohodly pro případ, že:
 - a) Investor poruší některý ze závazků dle čl. 5.3. této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 10.000.000,- Kč za porušení ve prospěch Obce,

- b) Investor poruší některý ze závazků dle čl. 9.1 písm. b) či čl. 9.4. či 9.5. této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 5.000.000,- Kč za jednotlivé porušení ve prospěch Obce,
- c) Investor poruší některý ze závazků dle čl. 9.6. této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 15.000.000,- Kč za porušení ve prospěch Obce,
- d) Investor poruší závazek dle čl. 6.2. této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Smluvní strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 1.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení a každý navíc dokončený rodinný dům v jednotlivé etapě ve prospěch Obce,
- e) Investor poruší závazek dle čl. 9.1. písm. a), c) této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Smluvní strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 500.000,-Kč za každý navíc dokončený rodinný dům nad počet 95 ve prospěch Obce či jednotlivé porušení závazku,
- f) Investor poruší některý ze závazků dle čl. 5.2. této Smlouvy a k písemné výzvě Obce nebude zjednána ve lhůtě 30 dnů náprava, sjednávají si Smluvní strany vedle možnosti odstoupení pro Obec rovněž částku ve výši 300.000,- Kč/každá nepředaná plocha dle čl. 5.2. této Smlouvy ve prospěch Obce,

jako smluvní pokutu, kterou je Investor povinen uhradit Obci.

Částka smluvní pokuty je splatná do 30 dnů od písemného doručení výzvy Obce k jejímu zaplacení vůči Investorovi. Ustanovení o smluvní pokutě nezaniká odstoupením od této Smlouvy. Strany se dohodly, že úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Obce domáhat se náhrady škody přesahující sjednanou výši smluvní pokuty, kdy nárok na náhradu škody rovněž nezaniká odstoupením od této Smlouvy. Úhradou smluvní pokuty a/nebo náhrady škody nezaniká povinnost ke splnění porušeného závazku.

- 10.3. Smluvní strany se spolu s Vedlejším účastníkem 1, Vedlejším účastníkem 2, Vedlejším účastníkem 3 a Vedlejším účastníkem 4 dohodly pro případ, že některé závazky z této Smlouvy budou zajištěny samostatným ručitelským prohlášením fyzický osob – Vedlejšího účastníka 1, Vedlejšího účastníka 2, Vedlejšího účastníka 3 a Vedlejšího účastníka 4. Smluvní strany se dohodly, že ručení Vedlejšího účastníka 1, Vedlejšího účastníka 2, Vedlejšího účastníka 3 a Vedlejšího účastníka 4 zaniká dnem, kdy Investor nabyde do svého vlastnictví alespoň 40.000 m² pozemků v Lokalitě a současně dojde k převodu pozemku pro výstavbu občanské vybavenosti podle článku 5.3, , vyjma těch práv a povinností, na které již Obci vznikl nárok (tj. nedochází k zániku práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení). Tuto skutečnost je Investor povinen Obci neprodleně oznámit a na výzvu Obce doložit příslušnými výpisy z katastru nemovitostí. V případě, že je níže v tomto článku Smlouvy upraven zánik ručení Vedlejších účastníků jinak, použije se pro zánik ručení Vedlejších účastníků den, který nastane dříve.
- 10.4. Obec a Vedlejší účastník 1 jako ručitel se dohodli, Vedlejší účastník 1 jako ručitelem tímto prohlašuje, že pohledávky dle čl. 7.1. a/nebo čl. 10.2. této Smlouvy uspokojí vůči Obci, pakliže ji neuspokojí Investor, ač k tomu byl Obcí jako věřitelem písemně vyzván. Obec toto ručitelské prohlášení přijímá a zavazuje se, že se na Vedlejšího účastníka 1 obrátí teprve ve chvíli, kdy Investor dobrovolně nesplní svůj závazek vůči Obci. Ručení Vedlejšího účastníka 1 zaniká, vyjma

- zániku ručení uvedeného v článku 10.3. této Smlouvy (tj. nedochází k zániku práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení), dnem, kdy Vedlejší účastník 1 pozbyde vlastnické právo ke všem pozemkům v Lokalitě a současně třetí osoba převzala tento ručitelský závazek, pokud nabyvatelem pozemků nebude Investor, avšak nedochází k zániku ručení u práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení.
- 10.5. Obec a Vedlejší účastník 2 jako ručitel se dohodli, Vedlejší účastník 2 jako ručitelem tímto prohlašuje, že pohledávky dle čl. čl. 7.1. a/nebo čl. 10.2. této Smlouvy uspokojí vůči Obci, pakliže ji neuspokojí Investor, ač k tomu byl Obcí jako věřitelem písemně vyzván. Obec toto ručitelské prohlášení přijímá a zavazuje se, že se na Vedlejšího účastníka 2 obrátí teprve ve chvíli, kdy Investor dobrovolně nesplní svůj závazek vůči Obci. Ručení Vedlejšího účastníka 2 zaniká, vyjma zániku ručení uvedeného v článku 10.3. této Smlouvy (tj. nedochází k zániku práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení), dnem, kdy Vedlejší účastník 2 pozbyde vlastnické právo ke všem pozemkům v Lokalitě a současně třetí osoba převzala tento ručitelský závazek, pokud nabyvatelem pozemků nebude Investor, avšak nedochází k zániku ručení u práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení.
- 10.6. Obec a Vedlejší účastník 3 jako ručitel se dohodli, Vedlejší účastník 3 jako ručitelem tímto prohlašuje, že pohledávky dle čl. čl. 7.1. a/nebo čl. 10.2. této Smlouvy uspokojí vůči Obci, pakliže ji neuspokojí Investor, ač k tomu byl Obcí jako věřitelem písemně vyzván. Obec toto ručitelské prohlášení přijímá a zavazuje se, že se na Vedlejšího účastníka 3 obrátí teprve ve chvíli, kdy Investor dobrovolně nesplní svůj závazek vůči Obci. Ručení Vedlejšího účastníka 3 zaniká dnem uvedeným v článku 10.3. této Smlouvy, avšak nedochází k zániku ručení u práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení.
- 10.7. Obec a Vedlejší účastník 4 jako ručitel se dohodli, Vedlejší účastník 4 jako ručitelem tímto prohlašuje, že pohledávky dle čl. čl. 7.1. a/nebo čl. 10.2. této Smlouvy uspokojí vůči Obci, pakliže ji neuspokojí Investor, ač k tomu byl Obcí jako věřitelem písemně vyzván. Obec toto ručitelské prohlášení přijímá a zavazuje se, že se na Vedlejšího účastníka 4 obrátí teprve ve chvíli, kdy Investor dobrovolně nesplní svůj závazek vůči Obci. Ručení Vedlejšího účastníka 4 zaniká dnem uvedeným v článku 10.3. této Smlouvy, avšak nedochází k zániku ručení u práv a povinností, které vznikly do okamžiku splnění uvedených podmínek pro zánik ručení.
- 10.8. Smluvní pokuty stanovené v této Smlouvě a případná náhrada újmy, za kterou Investor odpovídá Obci, a která vznikla v souvislosti s porušením závazků dle této Smlouvy, budou zajištěny sjednanou bankovní zárukou. Bankovní záruka bude sjednána jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání. Investor předá Obci originál bankovní záruky vystavené bankou nejpozději 17. 9. 2021. Obec je povinna před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně vyzvat Investora k zaplacení smluvních pokut dle čl. 10.2. této Smlouvy ve lhůtě 30 dnů a následně písemně vyzvat jednotlivé vedlejší účastníky (pokud jejich ručení v mezidobí nezaniklo) k zaplacení smluvních pokut dle čl. 10.2. této Smlouvy ve lhůtě 30 dnů s upozorněním na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava. Obec je oprávněna bankovní záruku čerpat, pokud Investor a/nebo vedlejší účastníci neuhradí smluvní pokutu dle čl. 10.2 ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od obdržení upozornění. O čerpání bankovní záruky Obce bude Investora písemně informovat.

Bankovní záruka bude sjednána na dobu 7 let od podpisu Smlouvy, přičemž bude její výše bude následující:

- a) pro období prvních dvou let po schválení nové územní studie bude výše bankovní záruky 2.500.000 Kč,
- b) ve třetím roce bude výše bankovní záruky 2.000.000 Kč,
- c) ve čtvrtém roce bude výše bankovní záruky 1.500.000 Kč,
- d) v pátém roce bude výše bankovní záruky 1.000.000 Kč,
- e) v šestém roce bude výše bankovní záruky 500.000 Kč,
- f) v sedmém roce bude výše bankovní záruky 500.000 Kč.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Návrh této Smlouvy byl schválen zastupitelstvem Obce dne 29.6.2021, usnesení číslo 4/3/2021.
- 11.2. Tato Smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu. V případě, že se bude v Obci konat nejpozději dne 31. 8. 2021 místní referendum, v jehož důsledku bude občany Obce vysloven nesouhlas s postupem Obce, jak vyplývá z této Smlouvy a toto rozhodnutí bude pro Obec závazné a/nebo bude rozhodnutím soudu posunuto konání referenda po termínu 7.8.2021, zakládá takové rozhodnutí rozvazovací podmínku této Smlouvy a tato Smlouva dnem vyhlášení výsledku takového rozhodnutí podle § 46 zákona o místním referendu a/nebo soudního rozhodnutí o konání referenda po termínu 7.8.2021 - pozbývá platnosti a účinnosti.
- 11.3. Práva a povinnosti Vedlejších účastníků stanovené touto Smlouvou zanikají nejpozději dnem, kdy Investor nabyde do svého vlastnictví alespoň 40.000 m² pozemků v Lokalitě a současně dojde k převodu pozemku pro výstavbu občanské vybavenosti podle článku 5.3, vyjma těch práv a povinností, na které již Obci vznikl nárok (tj. vztahuje se na práva a povinnosti, které vznikly do splnění uvedených podmínek pro zánik ručení), a tuto skutečnost Investor prokazatelným způsobem oznámí Obci.
- 11.4. Obec 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 s zák. č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 11.5. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom vyhotovení a po jednom je obdrží každý z vedlejších účastníků.
- 11.6. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.
- 11.7. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této Smlouvy, a to ihned, nejpozději do patnácti (15) dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost Smlouvy. Změna bude řešena dodatkem k této Smlouvě.
- 11.8. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy

ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.

Přílohy:

Příloha č. 1 – orientační zakres Lokality

Příloha č. 2 – seznam dotčených pozemků v Lokalitě

Příloha č. 3 – listy vlastnictví

Příloha č. 4 – návrh nové územní studie

Příloha č. 5 – seznam ploch dle čl. 5.1

Po přečtení této Smlouvy její Strany prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem Smlouvy souhlasí a na důkaz toho Smlouvu dnešního dne podepisují.

V Podolí dne 30.6.2021

Za obec Podolí




Ing. Vítězslav Eliáš, starosta

V Podolí dne 29.6.2021

Za PODOLÍ NAD PALOUKEM s.r.o.



Ing. Adam Adday, jednatel



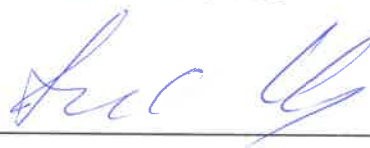
Mgr. Adam Said, jednatel

Za Vedlejšího účastníka 1



Eva Adday

Za Vedlejšího účastníka 2



Marcela Saidová

Za Vedlejšího účastníka 3



Ing. Adam Adday

Za Vedlejšího účastníka 4



Mgr. Adam Said