

## SMLOUVA O PODMÍNKÁCH VÝSTAVBY

Smluvní strany:

**Město Neratovice, IČ 00237108**

se sídlem Kojetická 1028

277 11 Neratovice

zastoupeno Mgr. Lenkou Mrzilkovou, starostkou

*dále jen „obec“ na straně jedné*

a

**JTH Holding a.s., IČ 28747887**

se sídlem Krupská 33/20

415 01 Teplice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 2201

zastoupená Jaroslavem Třešňákem, statutárním ředitelem

*dále jen „investor“ na straně druhé*

uzavírají dnešního dne ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku  
tuto smlouvu o podmínkách výstavby:

### I.

1. Investor prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí – pozemků p.č. 403/5, 403/7, 403/8, 403/9, 403/10, to vše v obci Neratovice, k.ú. Lobkovice.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že z podnětu investora v současné době probíhá řízení o změně číslo 3 územního plánu Města Neratovice, kdy smyslem citovaného návrhu změny územního plánu je přeměna pozemků specifikovaných shora z účelového využití mimolesní veřejně přístupná zeleň (VZ) a čistě obytné území, bytové domy (OCbd) na nové využití smíšené obytné území (OS), kdy dotčené území je v grafické části změny územního plánu označeno jako lokalita 3/1. Po provedení změny územního plánu investor plánuje provést na předmětných pozemcích výstavbu retailového obchodního centra a současně etapovou výstavbu bytových domů.
3. Obec prohlašuje, že má záměr přes pozemky parcelní číslo 403/7, 403/8, 403/9, 403/10, to vše v obci Neratovice, k.ú. Lobkovice ve vlastnictví investora vést po pravé straně silnice č. 96 z obce Neratovice do obce Kojetice cyklostezku, která je v územním plánu vedena jako veřejně prospěšná stavba.
4. Smluvní strany mají zájem touto smlouvou upravit závazné podmínky výstavby retailového obchodního centra, bytových domů a plánované cyklostezky, a to zejména s ohledem na udržitelnost využití dotčeného území s důrazem na zachování maximální možné míry ohleduplnosti ke stávající výstavbě.

## II.

1. V rámci plánované výstavby retailového obchodního centra a navazující etapové bytové výstavby si investor nechal zpracovat architektonickou kancelář DL studio, s.r.o. architektonickou studii využití dotčeného území. Předmětná architektonická studie tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Investor se touto smlouvou zavazuje provést plánovanou výstavbu retailového obchodního centra a navazující etapovou bytovou výstavbu včetně veškerých navazujících objektů, komunikací a zařízení výlučně v souladu se shora specifikovanou architektonickou studií. Odchytky od uvedené architektonické studie jsou možné pouze za předpokladu, že nutnost provedení odchytky od architektonické studie bude vyplývat z požadavků platných právních předpisů, či z rozhodnutí orgánů státní správy. V ostatních případech bude možné se od uvedené architektonické studie odchýlit pouze za předchozího písemného souhlasu obce s provedenou odchylkou.

3. Otázky neupravené předmětnou architektonickou studií se investor zavazuje řešit při zachování smyslu a účelu této smlouvy a po předchozím písemném odsouhlasení ze strany obce.

## III.

1. Investor se zavazuje prodat městu pozemek potřebný pro vybudování cyklostezky do obce Kojetice vedoucí dle platného územního plánu přes pozemek investora dle platných norem a schválené projektové dokumentace, a to za kupní cenu, za kterou Investor nabyl pozemky do svého vlastnictví. Investor se zavazuje uzavřít kupní smlouvu s obcí ve lhůtě nejpozději do 12-ti měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

2. V rámci výstavby se investor zavazuje vybudovat na své náklady mezi stávající bytovou výstavbou a nově vybudovaným retailovým obchodním centrem a navazujícími bytovými domy souvislý izolační pás zeleně obvyklého druhu a výsadbové velikosti, a to v rozsahu stanoveném rozhodnutím příslušného odboru Městského úřadu Neratovice.

3. Investor se zavazuje dodržet maximální povolenou výšku retailového obchodního centra 7,2 m po atiku střechy; nad touto výší mohou být na střeše umístěna technická zařízení potřebná pro provoz obchodního centra.

4. Investor se zavazuje v rámci etapové výstavby bytových domů vybudovat parkovací stání, kdy na každou vybudovanou bytovou jednotku bude připadat alespoň jedno parkovací stání. Investor se dále zavazuje, že nejméně 50 % z celkového počtu parkovacích stání bude umístěno v podzemní části bytových domů.

5. Investor se zavazuje v souladu s architektonickou studií, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy zajistit vybudování obslužné komunikace s povrchovou úpravou z asfaltu, která bude vybudována až na hranici pozemku p.č. 30/42 v k.ú. Neratovice.

6. Investor se v rámci výstavby retailového obchodního centra zavazuje zajistit vybudování parkoviště na dotčených pozemcích pro nejméně 241 automobilů. V rámci vybudovaného parkoviště

se investor zavazuje umožnit bezplatné parkování pro rezidenty na vyznačených místech bez časového omezení a bez zřízení parkovacích systémů (závora, parkovací turniket, zóna apod.), a to v rozsahu 100 parkovacích míst.

#### IV.

1. Za účelem utvrzení splnění povinnosti investora uvedené v čl. II. odst. 2, 3 a dále v čl. III. odst. 1, 3 a 6 této smlouvy smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000 000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti dle této smlouvy. Za účelem utvrzení splnění povinnosti investora uvedené v čl. III. odst. 2, 4 a 5 této smlouvy smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 000 000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti dle této smlouvy. Uvedená smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy obce k její úhradě druhé smluvní straně. Uvedenou smluvní pokutu považují smluvní strany za přiměřenou.
2. V případě převodu či přechodu vlastnického práva k nemovitostem či jejich částem, specifikovaných v čl. I. této smlouvy, na nichž má být postaveno retailové obchodní centrum ručí a odpovídá Investor za dodržování práv a povinnosti z této smlouvy, a to po dobu 10 let od uzavření této smlouvy.
3. Namísto výstavby retailového obchodního centra a navazující etapové bytové výstavby tak, jak jsou specifikovány v této smlouvě, je investor oprávněn realizovat na svých pozemcích výstavbu bytových domů v souladu s platným územním plánem.
4. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy bude zastupitelstvem města Neratovice schválena v souladu s čl. I. odstavec druhý této smlouvy změna číslo 3 územního plánu Města Neratovice.
5. Smluvní strany jsou touto smlouvou zavázány na dobu 10 let od doby jejího uzavření.
6. Tato smlouva byla projednána a schválena zastupitelstvem města Neratovice dne 19.12.2016.
7. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou ze smluvních stran. Nedílnou součástí každého vyhotovení smlouvy tvoří příloha č. 1 - architektonická studie využití dotčeného území zpracovaná architektonickou kanceláří DL studio, s.r.o.

V Neratovicích dne 24.12.2016

Město Neratovice

Mgr. Lenka Mrzílková  
starostka

V Teplicích dne 19/12/2016

JTH Holding a.s.

Jaroslav Třesňák  
statutární ředitel

