

DOHODA O NAROVNÁNÍ

(dle ustanovení § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

Účastníci dohody:

Město Benešov

se sídlem Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov
IČO: 00231401
zastoupeno starostou Ing. Jaroslavem Hlavničkou

(dále jen „**Město Benešov**“)

a

SLÁDEK GROUP, a.s.

se sídlem Benešov, Jana Nohy 1441, PSČ 25601
IČO: 46356886

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2314
zastoupena předsedou představenstva Ing. Janem Sládkem

(dále jen „**SLÁDEK GROUP**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného a úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních v zájmu vypořádání svých sporných a pochybných práv následujících:

dohodu o narovnání

I.

Úvodní ustanovení

1. Účastníci této dohody uzavřeli dne 24. listopadu 2014 Smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bylo stanovení vzájemných práv a povinností při převodu pozemků sloučených ke dni podpisu této dohody do pozemku parc.č. 161 v katastrálním území Benešov u Prahy do vlastnictví SLÁDEK GROUP včetně úpravy užívání tohoto pozemku do doby převodu jeho vlastnictví, demolice objektů na výše uvedeném pozemku a výstavby inženýrských sítí a komunikací souvisejících s plánovanou výstavbou na výše uvedeném pozemku (dále jen "Původní smlouva").
2. Na základě Původní smlouvy užívala SLÁDEK GROUP pozemek parc.č. 161 v katastrálním území Benešov u Prahy (dále též „Nemovitosti“) sjednaným způsobem a provedla demolici stavebních objektů na Nemovitostech v zóně II dle regulačního plánu, jak jsou tyto objekty vymezeny v Původní smlouvě. Stejně tak SLÁDEK GROUP v souladu s Původní smlouvou poskytla Městu Benešov první příspěvek na vybudování veřejné infrastruktury ve výši 2.500.000,- Kč.
3. Město Benešov přezkoumalo postup vedoucí k uzavření Původní smlouvy, samotnou Původní smlouvu a postup smluvních stran po uzavření Původní smlouvy a domnívá se, že Původní smlouva je dle ustanovení § 41 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích absolutně neplatná pro rozpor s ustanovením § 39 odst. 1 a odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. a neurčitost ujednání Původní smlouvy. Stejně tak se domnívá, že i v případě platnosti Původní smlouvy by již nemělo povinnost převést Nemovitosti do vlastnictví SLÁDEK GROUP z důvodu zániku takové povinnosti dle ustanovení §1788 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. SLÁDEK GROUP prohlašuje, že podle jeho názoru byla Původní smlouva uzavřena platně, když byl dodržen postup předvídaný ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, cena sjednaná za převod Nemovitostí odpovídá ustanovení § 39 odst. 2 odst. zák. č. 128/2000 Sb. o obcích a veškerá ujednání Původní smlouvy -jsou dostatečně určitá. Stejně tak se domnívá, že povinnost Města Benešov převést Nemovitosti do vlastnictví SLÁDEK GROUP nadále trvá.

II.

Sporná a pochybná práva

1. Mezi Městem Benešov a SLÁDEK GROUP jsou sporná všechna vzájemná práva a povinnosti vyplývající z Původní smlouvy a její případné neplatnosti včetně práv a povinností vyplývajících z případného nároku na vrácení plnění poskytnutého na základě Původní smlouvy nebo v souvislosti s ní.

III.

Předmět narovnáání

1. Předmětem narovnáání na základě této dohody jsou práva a povinnosti mezi účastníky této dohody uvedené v čl. I. a II. této dohody včetně těch vzájemných práv a povinností, která mezi nimi nejsou sporná a/nebo pochybná.

IV.

Způsob narovnáání

1. Veškerá práva a povinnosti, resp. nároky a závazky účastníků, která jsou předmětem narovnáání dle čl. III. této dohody, se účinností této dohody narovnáávají tak, že Město Benešov a SLÁDEK GROUP sjednávají následující nová vzájemná práva a povinnosti zcela nahrazující práva a povinnosti, která jsou předmětem narovnáání:

Město Benešov a SLÁDEK GROUP uzavírají novou smlouvu o spolupráci (dále jen „Smlouva“) v následujícím znění:

A.

Město Benešov vyhlásilo dne 4.8.2009 výběrové řízení na převod nemovitostí bývalého vojenského areálu Pražská kasárna v Benešově, jehož se zúčastnil též SLÁDEK GROUP svou nabídkou ze dne 16.10.2009.

Město Benešov po zhodnocení nabídek všech uchazečů rozhodlo, že nabídka SLÁDEK GROUP je nejlepší.

Strany této Smlouvy se proto dohodly na následující spolupráci při převodu nemovitostí bývalého vojenského areálu Pražská kasárna v Benešově:

B.

Nemovitostmi bývalého vojenského areálu Pražská kasárna v Benešově se pro účely této Smlouvy rozumí pozemek parc.č. 161 v katastrálním území Benešov u Prahy (dále jen „Nemovitosti“).

C.

1) *Město Benešov přenechalo a přenechává SLÁDEK GROUP Nemovitosti za podmínek stanovených touto Smlouvou do užívání SLÁDEK GROUP, která je převzala a přijímá a zavazuje se plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy.*

SLÁDEK GROUP je oprávněn užívat Nemovitosti do doby účinků vkladu práva vlastnického dle Kupní smlouvy uzavřené dle článku E. této Smlouvy.

2) *SLÁDEK GROUP před uzavřením Smlouvy provedlo na Nemovitostech demolice původních*

stavebních objektů. Provedení této demolice bylo podmínkou Města Benešov pro uzavření Kupní smlouvy dle článku E. Smlouvy.

- 3) SLÁDEK GROUP provedlo demolicí dle odstavce 2) tohoto článku svým nákladem. Stavební sut' a ostatní materiál a věci získané demolicí náleží do vlastnictví SLÁDEK GROUP, která byla a je při jejich zpracování a likvidování povinna respektovat zákon o odpadech.
- 4) Užívání Nemovitostí dle odstavce 1) tohoto článku je sjednáno jako bezúplatné. SLÁDEK GROUP byl a je oprávněn Nemovitosti využívat i pro účely veřejného parkování vozidel.
- 5) Město Benešov je povinno na svůj náklad zajistit do 30. června 2021 na pozemku parc. č. 165/9 v katastrálním území Benešov u Prahy vybudování Inženýrských sítí a provedení stavebních úprav pozemku pro Komunikaci v rozsahu dle přílohy č. 1 Smlouvy (dále jen „provedení 1. etapy“). Inženýrské sítě budou uloženy v pozemku parc. č. 165/9 v katastrálním území Benešov u Prahy při jeho hranici s pozemkem parc.č. 165/14 tak, aby SLÁDEK GROUP při výstavbě na pozemku parc.č. 161 mohl otevřít stavební jámu do budované Komunikace na pozemku parc.č. 165/9 na opačné straně.
- 6) Město Benešov je povinno na svůj náklad zajistit na pozemku parc. č. 165/9 v katastrálním území Benešov u Prahy dokončení stavby Komunikace v rozsahu dle přílohy č. 2 Smlouvy (dále jen „provedení 2. etapy“), a to do jednoho roku od obdržení výzvy SLÁDEK GROUP. SLÁDEK GROUP je oprávněn vyzvat Město Benešov k provedení 2. etapy až poté, co zcela zaplatí celý svůj druhý příspěvek na vybudování veřejné infrastruktury dle článku D. Smlouvy, nejdříve však 1. července 2021.
- 7) SLÁDEK GROUP se zavazuje poskytnout Městu Benešov pro účely provedení činností uvedených v odstavci 5) a 6) tohoto článku nezbytnou součinnost, včetně umožnění užívání Nemovitostí, v rozsahu potřebném pro jejich provedení. V případě prodlení SLÁDEK GROUP s poskytnutím součinnosti dle přechodí věty, není po dobu prodlení SLÁDEK GROUP s poskytnutím součinnosti Město Benešov v prodlení se splněním povinností uvedených v odstavci 5) a 6) tohoto článku.
- 8) V případě, že by Město Benešov bylo déle než 12 měsíců v prodlení s provedením činností uvedených v odstavci 5) nebo 6) tohoto článku, má SLÁDEK GROUP právo požadovat na Městu Benešov smluvní pokutu ve výši 2,000.000 Kč za každý i započatý rok prodlení.
- 9) Město Benešov se dále zavazuje předat SLÁDEK GROUP projektovou dokumentaci ke stavbě Inženýrských sítí a Komunikací na pozemku parc. č. 165/9, v rozsahu pro vydání stavebního povolení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne podání žádosti o vydání stavebního povolení pro výstavbu Inženýrských sítí, aby měl SLÁDEK GROUP k dispozici informace potřebné pro výškové osazení objektů či napojení Inženýrských sítí budovaných na Nemovitostech.
- 10) SLÁDEK GROUP je oprávněn se na Inženýrské sítě napojit a Komunikace užívat jako protihodnotu za poskytnutí příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury.
- 11) V případě, že by byly na Nemovitostech v souvislosti s výstavbou objektů či napojením na Inženýrské sítě nalezeny po uzavření Kupní smlouvy dle článku E. Smlouvy výbušniny, střelivo nebo jedy, je SLÁDEK GROUP povinen oznámit tuto skutečnost Městu Benešov. Náklady na likvidaci těchto látek jdou k tíži Města Benešov.
- 12) V případě, že by byly na Nemovitostech v souvislosti s výstavbou objektů či napojením na Inženýrské sítě nalezeny po uzavření Kupní smlouvy dle článku E. Smlouvy ropné nebo jiné nebezpečné nebo životnímu prostředí škodlivé látky, je SLÁDEK GROUP povinen je odstranit na svůj náklad a nevzniká mu z tohoto titulu vůči Městu Benešov žádný nárok.

D.

SLÁDEK GROUP poskytl před uzavřením této Smlouvy Městu Benešov první příspěvek na vybudování veřejné infrastruktury v navazující ulici K. Nového na pozemku parc. č. 165/9 v katastrálním území Benešov ve výši 2.500.000 Kč (slovy: Dva miliony pět set tisíc korun českých).

SLÁDEK GROUP poskytne Městu Benešov druhý příspěvek na vybudování veřejné infrastruktury v komunikaci mezi ulicí Dukelská a K. Nového na pozemku parc. č. 165/9 v katastrálním území Benešov ve výši 2,500.000 Kč, a to takto:

a) částku ve výši 1,250.000 Kč (slovy: Jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých), SLÁDEK GROUP poskytne Městu Benešov do 30 dnů ode dne, kdy Město Benešov písemně oznámí SLÁDEK GROUP zahájení činnosti dle bodu C. odst. 5) Smlouvy – na zahájení provedení 1. etapy;

b) částku ve výši 1,250.000 Kč (slovy: Jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých), SLÁDEK GROUP poskytne Městu Benešov do 30 dnů ode dne, kdy Město Benešov písemně oznámí SLÁDEK GROUP dokončení činnosti dle bodu C. odst. 5) Smlouvy – dokončení provedení 1. etapy.

Celková výše příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury tedy činí 5,000.000 Kč (slovy: Pět milionů korun českých).

E.

Strany této Smlouvy v den uzavření Smlouvy a na základě ní uzavřou Kupní smlouvu, jejíž text tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

Uzavřením Kupní smlouvy nejsou ujednání této Smlouvy dotčena.

Tato smlouva a Kupní smlouva jsou právními jednáními na sobě závislými.

SLÁDEK GROUP je oprávněn bezplatně užívat pozemek parc. č. 165/9 včetně vybudovaných stavebních úprav na tomto pozemku dle 1. etapy a pozemek parc. č. 165/14 v katastrálním území Benešov pro účely zařízení staveniště a přístupu a příjezdu na staveniště, a to po dobu výstavby na Nemovitostech, které SLÁDEK GROUP kupuje dle Kupní smlouvy.

F.

Město souhlasí s tím, aby SLÁDEK GROUP požádal o vydání veřejnoprávních povolení, která jsou potřebná k realizaci práv a povinností SLÁDEK GROUP z této Smlouvy vyplývajících a poskytne mu součinnost dle článku G. Smlouvy.

G.

SLÁDEK GROUP při uzavření této Smlouvy předpokládá a své závazky a lhůty k jejich splnění v této Smlouvě uvedené přebírá za předpokladu,

- že Nemovitosti nejsou zatíženy právními vadami, které by bránily realizaci stavby polyfunkčního objektu nebo které by jeho stavbu mohly ohrozit,
- že schválený regulační plán je v souladu s územně plánovací dokumentací a že do uzavření kupní smlouvy nedojde k jejich změně v neprospěch SLÁDEK GROUP,
- že Město Benešov poskytne SLÁDEK GROUP včasnou a potřebnou součinnost k výkonu práv a povinností SLÁDEK GROUP, zejména že Město Benešov jako účastník řízení nebude bránit SLÁDEK GROUP ve vydání příslušných veřejnoprávních oprávnění a povolení a že poskytne SLÁDEK GROUP nezbytnou součinnost k realizaci celého projektu.

V případě, že by výše uvedené předpoklady nemohly být naplněny, nemá SLÁDEK GROUP na koupi Nemovitostí zájem a má právo od této Smlouvy, jakož i od Kupní smlouvy, odstoupit a žádat vrácení plnění, které Městu Benešov plnil dle Původní smlouvy, této Smlouvy nebo Kupní smlouvy.

H.

SLÁDEK GROUP je oprávněn postoupit práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, resp. postoupit Smlouvu na dceřinou společnost, kterou je SG Benešov s.r.o. se sídlem Jana Nohy 1441, 256 01 Benešov.

I.

Brání-li jedné ze smluvní stran v plnění závazků zásah vyšší moci, není tato smluvní strana v prodlení, avšak pouze v rozsahu a po dobu v jakém je nemožnost plnění zcela nepochybně zásahem vyšší moci způsobena.

Vyšší mocí se rozumí takové události (překážky), které nastaly nezávisle na vůli příslušné smluvní strany, mají mimořádnou povahu, jsou neodvratitelné, nepředvídatelné, nepřekonatelné a brání objektivně splnění závazků dle této Smlouvy, např. v důsledku válečných událostí, výbuchů, požárů, nehod, poškození zařízení a instalací, epidemií, karantén, přírodních katastrof, vichřic, povodní, kalamit, nepředpokládaných klimatických anebo technických podmínek, neumožňujících řádné použití technologie či materiálů, jež jsou pro účel použití výrobcem požadovány, vznikem povinnosti provést archeologický průzkum na staveništi podle právních předpisů, výkonu suverenity, úředních opatření, rozhodnutím orgánu státní správy s výjimkou rozhodnutí vydaného z důvodu porušení obecně závazných právních předpisů nebo této Smlouvy stranou postiženou, občanských nepokojů, teroristických aktů, stávek, výluky, vzpoury, povstání, či sabotáží; za vyšší moc se považuje též neschopnost banky provést příkaz k úhradě z účtu, na kterém je dostatek volných finančních prostředků k platbě.

Jestliže události vyšší moci nastanou, je dotčená smluvní strana povinna neprodleně informovat druhou smluvní stranu o povaze, počátku a konci události vyšší moci, a to i písemnou formou. Termín plnění příslušného závazku, se v takovém případě prodlužuje o dobu trvání vyšší moci, smluvní strana, která se odvolává na vyšší moc, je však povinna provést veškerá opatření, aby překážky způsobené vyšší mocí byly odstraněny v co nejkratší době tak, aby její závazky dle Smlouvy mohly být náležitě plněny.

J.

Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude smluvními stranami nahrazeno jinou platnou, účinnou a vykonatelnou úpravou, která se bude shodovat s účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží. To platí i pro případné mezery v Smlouvě.

Písemnosti, a to i písemnosti doručované do vlastních rukou, se považují za doručené i v případě, kdy písemnost byla doručována držitelem poštovní licence jako doporučená zásilka do vlastních rukou a strana ji odmítne převzít anebo v případě, kdy se tato písemnost nedostane do jeho rukou, byla-li zaslána na adresu strany, uvedenou v záhlaví této Smlouvy resp. na jinou adresu, kterou strana písemně sdělila druhé straně jako adresu pro doručování. Zásilka se považuje za doručenou okamžikem, kdy ji strana odmítne od držitele poštovní licence převzít. Nevyzvedne-li si strana zásilku doručovanou držitelem poštovní licence do tří dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se strana o tomto uložení nedozvěděla.

Obě strany prohlašují, že se se Smlouvou seznámily, s jejím obsahem souhlasí, neboť odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

2. Veškerá práva a povinnosti, resp. nároky a závazky účastníků, která jsou předmětem narovnání dle čl. III. této dohody, jsou účinností této dohody narovnány, tedy nahrazeny novými právy a povinnostmi uvedenými v ustanovení čl. IV. odst. 1. této dohody.

V.

Doložka dle zákona o obcích

1. Uzavření této dohody o narovnání bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Benešov č. 214-11/2020/ZM ze dne 18.5.2020. Záměr uzavřít tuto dohodu, zejména záměr prodat pozemek parc. č. 161 v katastrálním území Benešov u Prahy a záměr přenechat pozemky parc. č. 165/9 a parc. č. 165/14

v katastrálním území Benešov u Prahy do výpůjčky byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) zveřejněn na úřední desce dne 3.4.2020, sejmuto 21.4.2020.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu jejími účastníky. Ve vztahu ke každému z účastníků pak nabývá tato dohoda platnosti a účinnosti samostatně k okamžiku jeho podpisu této dohody bez ohledu na podpis ostatních účastníků.

2. Tuto dohodu lze zrušit nebo změnit pouze písemnými změnami či dodatky.

3. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou exemplářích v českém jazyce, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.


4. V ostatním se účastníci této dohody řídí obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice, zejména občanským zákoníkem.

5. V případě, že se některé ustanovení této dohody ukáže neplatným nebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení dohody touto skutečností nedotčena. Na místo dotyčného ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu dohody.

6. Účastníci berou na vědomí, že tato dohoda musí být zveřejněna dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a prohlašují, že souhlasí se zveřejněním této dohody v jejím plném znění, a že dohoda neobsahuje žádné obchodní tajemství, které by nemělo být předmětem zveřejnění. Zveřejnění v registru smluv zajistí bez odkladu Město Benešov, pokud by tak neučinilo, je oprávněn tak učinit SLÁDEK GROUP.

7. Účastníci této dohody potvrzují autentičnost této dohody svým podpisem. Zároveň prohlašují, že si tuto dohodu přečetli, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto pak připojují své podpisy.

V Benešově dne 15.6.2020


Město Benešov




SLÁDEK GROUP, a.s.

Příloha č. 1 specifikace inženýrských sítí a stavebních úprav pozemku – 1. etapa

Příloha č. 2 specifikace dokončení komunikací na pozemku – 2. etapa

Příloha č. 3 text kupní smlouvy