Město Rychnov nad Kněžnou
se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
zastoupené starostou města panem Ing. Janem Skořepou
IČ: 002 753 36
dále jen **Město** na straně jedné

a

Rychnovská realitní s.r.o.
se sídlem č.p. 81, 516 03 Lukavice
zastoupená jednatelem panem Petrem Neherou
IČ: 287 90 278
dále jen **Rychnovská realitní** na straně druhé

smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku tuto

s m l o u v u

1. Město je vlastníkem pozemků parcelních čísel **1148/3, 1148/11, 1148/31, 1148/33, 1151/1, 1151/5, 1152/56, 2357/2** a **3118/1** nacházejících se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou. Pozemky jsou zapsány na LV číslo 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou.

2. Rychnovská realitní je vlastníkem pozemků parcelních čísel **1148/23, 1148/24, 1148/25, 1148/26, 1148/32, 1148/96, 1148/97, 1148/98, 1148/99, 1148/100, 1148/101, 1148/102, 1148/133, 1148/135, 1148/136, 1148/137, 2356/2, 2356/5 a 2356/6** nacházejících se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou. Pozemky jsou zapsány na LV číslo 5684 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou.

3. Na pozemcích uvedených v bodu 1 a 2 výše zamýšlí Rychnovská realitní realizovat výstavbu obytného souboru **„PROJEKT JAVORNICKÁ II“.**

4. Obytný soubor „PROJEKT JAVORNICKÁ II“ bude zahrnovat zejména bytové domy, dále zpevněné plochy, poldry, vodovod, splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci, teplovod, elektro NN, přeložku NN, veřejné osvětlení, datové sítě, veřejnou zeleň a případnou další infrastrukturu.

5. Ohledně umístění technické a dopravní infrastruktury a zeleně na veřejném prostranství, jež budou součástí obytného souboru je zpracována projektová dokumentace pro územní rozhodnutí na umístění technické a dopravní infrastruktury a zeleně na veřejném prostranství, která technickou a dopravní infrastrukturu a zeleň na veřejném prostranství umísťuje a podrobně specifikuje (viz „Situace koordinační“, číslo výkresu C.3, jež tvoří **přílohu** této smlouvy).

6. Projektová dokumentace pro územní rozhodnutí na umístění technické a dopravní infrastruktury a zeleně na veřejném prostranství byla zpracována společností ADAM PRVNÍ s.r.o. pod zakázkovým číslem 02-2022 a autorizována Ing. arch. Janem Kovářem, stupeň DUR, datum vyhotovení 14.12.2022. Umístění infrastruktury a zeleně je specifikováno v koordinačním situačním výkresu C.3 této projektové dokumentace, se kterým jsou obě smluvní strany seznámeny.

7. Město, jakožto vlastník pozemků uvedených v bodu 1 výše a části navazující infrastruktury, prohlašuje, že bylo s výše uvedeným stavebním záměrem seznámeno, nemá proti němu námitek a za dále uvedených podmínek se zavazuje od Rychnovské realitní převzít dále uvedené části infrastruktury a zeleně výše uvedeného stavebního záměru a směnit pozemky způsobem uvedeným v této smlouvě.

8.1. Na základě dohody smluvních stran se Město zavazuje po dokončení výstavby obytného souboru „PROJEKT JAVORNICKÁ II“, případně jednotlivých etap a nabytí účinnosti kolaudačního souhlasu, případně nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, od Rychnovské realitní za dále dohodnutých podmínek převzít a provozovat vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci.

8.2. Komunikace a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky nebo jiné zpevněné plochy), dále zeleň a veřejná prostranství bude Město přebírat jen pokud budou umístěna na pozemcích, které budou ve vlastnictví Města.

8.3. Přípojky jednotlivých bytových domů na sítě veřejné technické infrastruktury (elektro, vodovod, kanalizace, teplo) a drenáže u pat opěrných stěn včetně jejich zaústění do dešťové kanalizace a části pozemků, na nichž budou tato zařízení umístěna, nebudou součástí převzetí Městem a převodu do vlastnictví Města. Dále nebudou součástí převzetí a převodu do vlastnictví Města části pozemků s chodníky pod balkony bytových domů a nad podzemními stavbami.

8.4. Na základě dohody smluvních stran může dojít k převádění výše uvedené infrastruktury i po ucelených částech.

9. K převzetí infrastruktury dle této smlouvy, včetně komunikací, zpevněných ploch a poldrů dojde po jejich úplném dokončení, odstranění všech vad a nedodělků, nabytí účinnosti kolaudačního souhlasu, případně nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí a předchozího předání dále specifikovaných dokladů. Řady inženýrských sítí a ostatní infrastruktura budou převedeny písemnou darovací smlouvou, obsahující i ujednání o způsobu předání a převzetí. Obsah smlouvy bude odpovídat požadavkům Města. Město se zavazuje výše uvedenou infrastrukturu převzít pouze při splnění dále uvedených závazků ze strany Rychnovské realitní.

10.1. Smluvní strany se zavazují mezi sebou směnit celé pozemky nebo části pozemků v rozsahu dle přiloženého výkresu „Situace směny pozemků – celková“, datum 25.01.2023, číslo zakázky 05-2022 S. Uvedený rozsah je přibližný a může se oproti výkresu drobně lišit,

dle zpřesňování a vývoje při postupné realizaci akce „PROJEKT JAVORNICKÁ II“. Ke směnám může docházet i po etapách.
Vlastní směna v rámci jednotlivé etapy může být realizována až po dokončení a kolaudaci příslušných bytových domů a související ZTV (zpevněné plochy apod.). Předmětem směny v rámci jednotlivé etapy budou i pozemky, na kterých bude v dané etapě Městem realizována výsadba veřejné zeleně.

10.2. V rámci každé jednotlivé etapy dojde k zaměření konkrétních předmětů směny. Geometrický plán vyhotoví, uhradí a Městu předloží Rychnovská realitní spolu s návrhem rozsahu směny. Navržený rozsah směny bude odsouhlasen Městem a poté, nejpozději do 90 dnů od odsouhlasení bude odsouhlasený rozsah směny předložen ke schválení v zastupitelstvu Města. Po schválení v zastupitelstvu Města bude uzavřena vlastní směnná smlouva. Pokud nebudou celkové součty výměr navzájem směňovaných pozemků stejné velikosti, bude ve všech budoucích směnách rozdíl v celkových součtech výměr vyrovnán částkou ve výši 400 Kč/m^2 + DPH v platné výši.

10.3. Předmětem směn a nabývání do vlastnictví Města nebudou pozemky nebo části pozemků pod opěrnými zdmi, pozemky nebo části pozemků, na nichž budou nebo podle projektové dokumentace mají být vysázeny popínavé rostliny popínající opěrné zdi, pozemky nebo jejich části nacházející se nad podzemními prostory a pozemky s pobytovými plochami.

11. Na základě dohody smluvních stran se Rychnovská realitní zavazuje:

11.1. Infrastrukturu, kterou bude následně po jejím vybudování a zkolaudování do svého vlastnictví přebírat Město provést v souladu se „Souborem podmínek pro převzetí ZTV do správy a vlastnictví města Rychnov nad Kněžnou“.

11.2. Infrastrukturu provést v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením.

11.3. Konat pravidelně jednou za 14 dnů kontrolní dny, na které se zavazuje přizvat zástupce Města a Městem označené třetí osoby.

11.4. Vyhovět oprávněným a odůvodněným požadavkům Města na odstranění nekvalitních prací a dodávek ve vztahu k majetku, který má Město převzít (zejména způsob uložení inženýrských sítí).

11.5. Přizvat Město k odsouhlasení provedení uložení inženýrských sítí před jejich zásypem.

11.6. Zajistit geometrické zaměření staveb a dělení pozemků; zajistit zápis všech změn do katastru nemovitostí.

11.7. Uzavřít s Městem smlouvu o služebnosti inženýrských sítí umístěných pod pozemky, které zůstanou ve vlastnictví Rychnovské realitní; dále zajistit uzavření smluv o služebnosti inženýrských sítí umístěných pod pozemky, které nepřejdou do vlastnictví Města a budou ve vlastnictví třetích osob; na vlastní náklady zajistit vyhotovení příslušných geometrických plánů k zaměření služebností. Všechny služebnosti budou zřízeny bezúplatně a na časově

neomezenou dobu. Veškeré náklady související se zřízením služebností se zavazuje nést Rychnovská realitní.

11.8. Předat Městu před převodem infrastruktury, staveb a pozemků do vlastnictví Města, kromě dokladů uvedených v „Souboru podmínek pro převzetí ZTV do správy a vlastnictví města Rychnov nad Kněžnou“, i všechny doklady předkládané ke kolaudaci.

11.9. V případě pozemků, na kterých budou budovány komunikace, umožnit Městu po odebrání skrývky určení kontrolních míst, a to v rozsahu 1 kontrolní místo na každých započatých 200 m2 v rámci každé jednotlivé etapy, na kterých Rychnovská realitní provede na vlastní náklady zkoušky únosnosti pláně, a výsledky zkoušek předat do 10 dnů od určení kontrolních míst Městu. Město je povinno určit kontrolní místa max. do tří pracovních dnů od obdržení informace od Rychnovské realitní o tom, že skrývka je odebrána.

11.10. Zpracovat na své náklady projektovou dokumentaci napojení chodníků na ulici Javornická (pozemek p. č. 2947/1) a na chodník na pozemku, který je dle GP číslo 3306-40/2022 označen jako p. č. 1152/193, oboje v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

11.11. Zajistit na své náklady ozelenění suchých poldrů A, B, C, dále veřejných ploch, jež nebudou ve vlastnictví Města (před bytovými domy G a M, mezi bytovými domy E – O a pnoucí dřeviny na opěrných zdech) s následnou trvalou péčí.

11.12. Zajistit na své náklady dodání a instalaci mobiliáře na veřejné plochy, jež nebudou ve vlastnictví Města (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola apod.).

12. Město se na základě této smlouvy zavazuje:

12.1. Provést na všech veřejných prostranstvích určených k ozelenění nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví Města, ve vhodném klimatickém období, výsadbu veřejné zeleně. Rozsah je vyznačen ve výkresu Situace speciální – zeleň realizovaná Městem, který je přílohou smlouvy.

12.2. Provést na všech veřejných prostranstvích nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví Města umístění městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, stojany na kola apod.).

12.3. V souladu s projektovou dokumentací, kterou se zavazuje dodat Rychnovská realitní, vybudovat a následně na své náklady provozovat veřejné osvětlení v celé nové bytové oblasti. Pokud některé části podzemního nebo nadzemního vedení veřejného osvětlení budou v nebo na pozemcích jiného vlastníka než Města, zavazuje se Rychnovská realitní zajistit pro Město jakožto oprávněného ze služebnosti bezúplatné zřízení časově neomezené služebnosti inženýrské sítě, a to zcela na své náklady.

12.4. Dle projektové dokumentace, kterou se zavazuje předložit Rychnovská realitní prodloužit kanalizační řad splaškové kanalizace od přípojného místa ležícího na pozemku, který je dle GP číslo 3306-40/2022 označen jako p. č. 2417/453 (bude-li v té době tento

pozemek a kanalizační řad již ve vlastnictví Města) na hranici pozemku p. č. 1148/135, vše nacházející se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

12.5. Dle projektové dokumentace, kterou se zavazuje předložit Rychnovská realitní prodloužit vodovodní řad od přípojného místa ležícího na pozemku, který je dle GP číslo 3306-40/2022 označen jako p. č. 2417/453 (bude-li v té době tento pozemek a vodovodní řad již ve vlastnictví Města) na hranici pozemku p. č. 1148/135, a od přípojného místa, ležícího na pozemku p. č. 1152/56 na hranici pozemku p. č. 1148/26 (vodovod mezi dvěma body napojení 2 a 3 vyznačené v situaci C.6-7), vše nacházející se v obci a katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

12.6. Vybudovat přístupový chodník po pozemcích ve vlastnictví Města do nově budované bytové oblasti, a to dle projektové dokumentace, kterou na své náklady zajistí Rychnovská realitní. Projektované řešení musí být předem projednáno a odsouhlaseno Městem.

13. Do doby převodu vybraných pozemků na Město je povinností Rychnovské realitní zajišťovat na své náklady jejich veškerou údržbu.

14. Rychnovská realitní se na základě této smlouvy zavazuje odstraňovat vady, které se na převzaté infrastruktuře projeví do pěti let ode dne uzavření smluv o převodu vlastnictví na Město nebo jejich převzetí Městem. Tyto vady se Rychnovská realitní zavazuje odstranit do 30 dnů ode dne jejich oznámení, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě písemně jinak. Jestliže Rychnovská realitní vady neodstraní ani po opakované výzvě Města k odstranění vad, má Město právo zajistit opravu vad třetí osobou, a to na náklady Rychnovské realitní. Rychnovská realitní se zavazuje Městu tyto náklady uhradit na základě jejich přeúčtování. Pojem vad bude pro účely této smlouvy odpovídat pojmu záruční vada používaném občanským zákoníkem pro úpravu smluvního typu smlouvy o dílo. V případě nejasností se na základě dohody smluvních stran má za to, že se na jejich postavení při uplatňování a odstraňování vad dle této smlouvy použije úprava občanského zákoníku pro zhotovitele (Rychnovská realitní) a objednatele (Město) dle smlouvy o dílo při sjednané záruce za jakost v délce pěti let běžící ode dne nabytí vlastnictví Městem.

15. V případě požadavku Města se Rychnovská realitní zavazuje na Město převést záruční oprávnění ze smluv uzavřených se stavebními dodavateli týkajících se infrastruktury. Tento převod by byl realizován trojstrannými dohodami. Rychnovská realitní se zavazuje postupovat ve smluvních vztazích se svými stavebními dodavateli tak, aby záruční doba činila nejméně pět let ode dne převzetí díla ze strany Rychnovská realitní od stavebního dodavatele. V případě realizace tohoto bodu zanikají závazky Rychnovské realitní uvedené v bodu předchozím.

16. Rychnovská realitní se zavazuje za každou v termínu neodstraněnou vadu zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení se splněním povinnosti odstranit vadu. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčeno právo Města na náhradu škody. Závazek splnit povinnost, jejíž plnění je zajištěno smluvní pokutou, trvá i po zaplacení této smluvní pokuty. Rychnovská realitní je povinna vyúčtované sankce uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.

17. Veškeré závazky, jež pro ní z této smlouvy vyplývají, se Rychnovská realitní zavazuje zajistit na své náklady, bez možnosti uplatňování jakýchkoliv nároků na Městě. Rychnovská realitní se zavazuje nevznášet vůči Městu žádné nároky z titulu infrastruktury (včetně komunikací a zpevněných ploch), která bude zbudována na pozemcích Města nebo se bude nacházet na pozemcích, jež Město nabyde směnou. Město nabyde tuto infrastrukturu (včetně komunikací a zpevněných ploch) bezúplatně. Rychnovská realitní se těchto nároků vzdává; promíjí je.

18. Prodloužení teplovodu na patu jednotlivých bytových domů zbuduje podle prováděcí projektové dokumentace předané ze strany Rychnovské realitní na své náklady, na základě samostatné smlouvy uzavřené s Rychnovskou realitní společnost Tepelné hospodářství Rychnov nad Kněžnou, s.r.o.

19. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou patnácti let ode dne jejího uzavření. Na základě dohody smluvních stran je možno tuto smlouvu prodlužovat. I po případném uplynutí doby platnosti této smlouvy se Rychnovská realitní zavazuje plnit závazky dle bodu 14, a to po celou dobu, na kterou byly sjednány.

20. Město souhlasí s tím, že Rychnovská realitní je oprávněna převést všechna svá práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí, resp. z její části odpovídající ucelené části (etapě) předvídané v čl. 8.4 a čl. 10.1 této smlouvy, třetí osobě, tedy investorovi či investorům jednotlivých ucelených částí (etap). V případě postoupení smlouvy či její části je povinna Rychnovská realitní tuto skutečnost oznámit Městu bez zbytečného odkladu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení § 1899 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

21. Uzavření této smlouvy bylo na straně Města odsouhlaseno rozhodnutím Zastupitelstva města Rychnov nad Kněžnou dne 20.02.2023. Záměr směnit pozemky z vlastnictví Města byl zveřejněn vývěskou číslo 1/2023 dne 02.02.2023.

22. Tato smlouva bude v souladu se zákonem číslo 340/2015 Sb., zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí Město**.**

23. Město nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech, které vyplývají z naplňování této smlouvy.

24. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.

25. 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. Nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě ve věci majetkových vztahů, všechny spory, které mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny cestou obecných soudů.

26. 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.

27. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

28. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jejím uzavření jedno vyhotovení.

29. Přílohy této smlouvy tvoří:

Situace koordinační, číslo výkresu C.3, datum 01.02.2023, DUR
Situace speciální – kanalizace dešťová, suché poldry, číslo výkresu C.8, datum 14.12.2022, DUR
Situace speciální – voda, kanalizace splašková, číslo výkresu C.6-7, datum 14.12.2022, DUR
Situace speciální – VO kabelová trasa a svítidla, číslo výkresu C.10, datum 12.12.2022, DUR
Situace speciální – zpevněné plochy, číslo výkresu C.5, datum 26.01.2023, DUR
Situace – napojení pěších tras, datum 25.01.2023
Situace směny pozemků – celková, číslo výkresu 16, datum 25.01.2023
Zákres ploch zeleně na veřejných prostranstvích – příloha 02 ze dne 26.01.2023
Soubor podmínek pro převzetí ZTV do správy a vlastnictví města Rychnov nad Kněžnou
Geometrický plán číslo 3306-40/2022

30. Po přečtení této smlouvy její účastníci 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 Rychnově nad Kněžnou dne .....

…….
za **město Rychnov nad Kněžnou**
Ing. Jan Skořepa – starosta

…….
za **Rychnovská realitní s.r.o.**
Petr Nehera – jednatel