

**Investor****BOCH Investment s.r.o.**

se sídlem: Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 068 27 225

DIČ: CZ 06827225

zastoupená Ing. Janem Šulcem, jednatelem společnosti

(na straně jedné jako „žadatel“)

**a**

**Statutární město Kladno,**

sídlem: Kladno, nám. Starosty Pavla 44, PSČ 272 01

IČO: 00234516

DIČ: CZ00234516

zastoupeno Mgr. Františkem Burešem, statutárním náměstkem primátora

(na straně druhé jako „město“)

uzavírají dnešního dne tuto

**SMLOUVU O PODMÍNKÁCH PŘI VÝSTAVBĚ**

dle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a v souladu dále jen „smlouva“

**I.**

- 1.1 Žadatel má záměr vybudovat pro realizaci akce výstavby BD Rezidence Kladno „*Stromovka*“ (dále jen „záměr“) novou veřejnou infrastrukturu umístěnou na pozemcích, jak je specifikováno v Příloze č. 1a, obsahující mimo jiné komunikace, parkovací stání, chodníky, vodovodní a kanalizační řad, veřejnou zeleň, veřejné osvětlení, dešťovou kanalizaci, retenční nádrže a technologie a další prvky drobné městské architektury (dále také jen „**nová veřejná infrastruktura**“) s tím, že v první fázi záměru bude vybudován funkční celek sestávající ze 4 bytových domů (dále také jen „**Fáze záměru A.1.1.**“).
- 1.2 Budovaná veřejná infrastruktura je blíže popsána v souhrnné technické zprávě *Stromovka Kladno\_Sever, Infrastruktura, komunikace a inženýrské sítě*, 08/2023, vypracované Expert Architects, s.r.o., IČO: 17529875, která je **Přílohou č. 1a** k této smlouvě.  
  
Fáze záměru A.1.1 je blíže popsána v souhrnné technické zprávě *BD Rezidence Kladno, Bytové domy B09, B13, B14, B15*, 12/2022, vypracované Expert Architects, s.r.o., IČO: 17529875, která je **Přílohou č. 1b** k této smlouvě.
- 1.3 Žadatel prohlašuje, že záměr bude realizován v jednotlivých fázích po dílčích celcích s tím, že po dokončení každého takového funkčního celku bude předána Městu i příslušná veřejná infrastruktura (dále také jen „**další fáze záměru**“). Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že pro budování a předávání jednotlivých dalších fází záměru spolu uzavřou samostatnou smlouvu, a to na základě obdobných principů, jimiž se bude řídit Fáze záměru A.1.1 dle této smlouvy.

- 1.4 Zastupitelstvo města Kladna přijalo na svém 1. zasedání dne 20. 3. 2023 Zásady pro výstavbu na území města Kladna, jejichž předmětem je obecný rámec pro podmínky výstavby a majetkového vypořádání v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury (dále jen „**Zásady pro výstavbu na území Kladna**“).

## II.

- 2.1. Stavby nové veřejné infrastruktury budou obsahovat:

- Stavby komunikací, zpevněná plocha nová vozovka, asfalt,
- Nové chodníky,
- Veřejná parkovací stání,
- Vodovod a kanalizaci, včetně retenčních nádrží a technologie
- Veřejnou zeleň, zelené ostrůvky a prostor mezi komunikací a sousedícím lesem,
- Všechné osvětlení a
- Další drobnou městskou infrastrukturu.

- 2.2. Poloha budované nové veřejné infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu včetně jejích úprav jsou zakresleny v situacích, které jsou **Přílohou č. 2** této smlouvy.

- 2.3. Strany prohlašují, že vybudovaná parkovací stání specifikovaná v příloze č. 6 nebudou zahrnuta ve výpočtu dopravy v klidu pro Fázi záměru A1.1, ale mohou být dle uvážení Žadatele zahrnuta ve výpočtu dopravy v klidu pro další fáze záměru. Město výslovně souhlasí s tím, že žadatel je oprávněn zahrnout tato parkovací stání do výpočtu dopravy v klidu i po převodu vlastnického práva k nové veřejné infrastruktury městu dle odst. 10.2.

- 2.4. Žadatel prohlašuje, že v rámci výstavby záměru vybuduje též infrastrukturu, která bude sloužit pouze uživatelům jednotlivých bytových domů (např. parkovací stání pro vlastníky bytů v rozsahu požadovaném platnými právními předpisy, územně-plánovací dokumentací a příslušnými rozhodnutími a podmínkami orgány veřejné správy), a to na své náklady.

## III.

Žadatel se bude podílet na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury a na vybudování nové veřejné infrastruktury, a to 100% na nákladech spojených se změnou stávající veřejné infrastruktury a vybudováním nové veřejné infrastruktury.

## IV.

Město se nebude podílet žádným finančním podílem na změnách stávající veřejné infrastruktury a vybudování nové veřejné infrastruktury.

## V.

- 5.1. Žadatel se zavazuje hradit 100 % všech nákladů spojených s realizací veřejné infrastruktury uvedené v čl. I. a II. této smlouvy.
- 5.2. Žadatel se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu prostřednictvím specializovaných firem.

- 5.3. Žadatel se zároveň zavazuje uhradit městu finanční příspěvek na posílení veřejné infrastruktury, jež je nezbytné pro realizaci Fáze záměru A.1.1 ve výši stanovené dle Zásad pro výstavbu na území Kladna dle čl. I odst. 1.4 této smlouvy (dále jen „**finanční příspěvek**“). Podmínky poskytnutí finančního prostředku jsou upraveny v samostatné dohodě o poskytnutí finančního příspěvku, která bude uzavřena nejpozději do 90 pracovních dnů ode dne, kdy nabude tato smlouva účinnosti; nedojde-li k uzavření takové dohody, marným uplynutím této lhůty se tato smlouva ruší.

## VI.

- 6.1. Žadatel se zavazuje vybudovat novou veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. I. a II. této smlouvy v termínu do 5 let od vydání a nabytí právní moci posledního územního rozhodnutí a posledního stavebního povolení pro Fázi záměru A.1.1, nejpozději však do 31. 12. 2030. Žadatel se zavazuje vybudovat novou veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. I. a II. této smlouvy v souladu s touto smlouvou a jejími přílohami, v technických parametrech a požadované kvalitě odpovídající projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu řízení. Současně žadatel poskytuje Městu záruku za jakost jednotlivých částí veřejné infrastruktury předávané Městu, a to v délce 60 měsíců ode dne jich protokolárního převzetí Městem, a zavazují se zajistit, že části veřejné infrastruktury předávané Městu budou mít po celou záruční dobu vlastnosti stanovené právními předpisy, platnými technickými normami, případně vlastnosti obvyklé. Žadatel odpovídá za případné vady po celou záruční dobu a zavazuje se, že během záruční doby zajistí na své náklady bezodkladné odstranění příslušných závad.

Práva z vadného plnění ze smluv o dílo na výstavbu veřejné infrastruktury mohou být po dohodě města a žadatele postoupena na město.

- 6.2. Žadatel se zavazuje po vydání kolaudačního souhlasu ve smyslu § 122 stavebního zákona nebo jiného správního aktu, na jehož základě lze jednotlivé části nové veřejné infrastruktury užívat (dále také jen „**kolaudační rozhodnutí**“), jednotlivé části veřejné infrastruktury předat v souladu s touto smlouvou a se smlouvami uzavřenými se správcem sítí, nejpozději však do 90 dnů po vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31. 03. 2031. Zároveň s tímto předáním dojde k předání příslušné dokumentace, zejm.

- projektová dokumentace sloužící jako podklad pro příslušná správní řízení,
- dokumentace skutečného provedení zpracovaná autorizovanou osobou,
- geodetické zaměření infrastruktury a
- kolaudační souhlas zhotoveného díla.

## VII.

Práce na stavbě jednotlivých částí nové veřejné infrastruktury, specifikovaných v článku I. a II. této smlouvy se žadatel zavazuje zahájit nejpozději do 36 měsíců ode dne vydání a nabytí právní moci posledního územního rozhodnutí a posledního stavebního povolení pro Fázi záměru A.1.1. Dále se žadatel zavazuje ukončit práce na stavbě této veřejné infrastruktury nejpozději do 5 let od vydání stavebního povolení; ukončením se rozumí získání kolaudačního rozhodnutí na poslední z uvedených staveb.



## VIII.

- 8.1 Žadatel se zavazuje, že bude realizovat novou veřejnou infrastrukturu na pozemcích uvedených v článku I. této smlouvy v souladu s touto smlouvou, jejím přílohami a v souladu s jednotlivými vyjádřeními a povoleními, které budou vydány příslušnými správními orgány.
- 8.2 Žadatel se zavazuje, že dodrží podmínky zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v pozdějším znění. A zároveň dodrží podmínky České technické normy ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba, ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Trávníky a jejich zakládání. Žadatel se zavazuje realizovat veřejnou zeleň prostřednictvím specializovaných firem. Žadatel se zavazuje realizovat veřejnou zeleň dle projektové dokumentace a podmínek uvedených ve vyjádření odboru životního prostředí k projektové dokumentaci.
- 8.3 Žadatel vyvine maximální úsilí k tomu, aby co nejdříve po uzavření této Smlouvy uzavřel se společností TEPO s.r.o., IČO: 498 27 065, Rámcovou smlouvu (Rámcové smlouvy) o spolupráci a o budoucím připojení na CZT, jejíž návrh TEPO s.r.o. předloží Žadateli, s tím že jejím předmětem budou podmínky spolupráce při napojení příslušných jednotlivých fází záměru na soustavu centrálního zásobování teplem (CZT), která je provozována společností TEPO s.r.o., a dodávky z CZT („**Rámcová smlouva**“), přičemž tyto podmínky budou odpovídat příslušným platným a účinným právním předpisům a standardním tržním podmínkám smluv o budoucím připojení. Pokud TEPO s.r.o. uzavře s Žadatelem příslušnou Rámcovou smlouvu, týkající se příslušné fáze záměru, nejpozději v den nabytí právní moci stavebního povolení dané fáze záměru (týká se i Fáze záměru A.1.1) a zároveň se TEPO s.r.o. v této Rámcové smlouvě zaváže, že na své náklady zajistí zahájení dodávky tepla nejpozději do 14 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení pro příslušnou fázi záměru, nejdříve však 1. 11. 2026 (a to za podmínky odpovídající stavební připravenosti Žadatele dle Rámcové smlouvy), zavazuje se Žadatel vybudovat objekty v takové fázi záměru tak, že taková fáze záměru bude napojena na soustavu centrálního zásobování teplem (CZT), která je provozována společností TEPO s.r.o.; pro odstranění případných pochybností Žadatel prohlašuje, že výše uvedený závazek platí i pro Fázi záměru A.1.1.

## IX.

Závazek žadatele vybudovat novou veřejnou infrastrukturu není dle dohody smluvních stran zajišťován složením peněžní částky, bankovní zárukou ani zástavou. Pokud by žadatel nerealizoval z důvodu vlastního zavinění záměr vybudovat infrastrukturu na pozemcích ve vlastnictví města, zavazuje se tyto pozemky uvést do původního stavu, a to do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy města pod pokutou 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s plněním této povinnosti. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok města na úhradu vzniklé újmy.

## X.

- 10.1. Žadatel se zavazuje prodat stavby veřejné infrastruktury blíže specifikované v článku II. této smlouvy, do vlastnictví Statutárního města Kladna do 90 dnů po vydání kolaudačního souhlasu na poslední z předmětných staveb za dohodnutou kupní cenu (bez DPH):
- Stavbu komunikace (vozovky) resp., chodníky: 10.000,-Kč;
  - Veřejný vodovod: 41.000,-Kč

- Veřejnou splaškovou kanalizaci: 41.000,-Kč
- 10.2. Žadatel se zavazuje bezúplatně převést části pozemků pod stavbami veřejné infrastruktury dle této smlouvy a své související pozemky veřejného prostranství, blíže vymezené v **Příloze č. 5** této smlouvy do vlastnictví Statutárního města Kladna do 90 dnů po vydání posledního kolaudačního rozhodnutí pro Fázi záměru A.1.1 dle této smlouvy.
- 10.3. Smlouvy o převodu dle bodu 10.1. a 10.2. této smlouvy budou uzavřeny pouze za předpokladu, že na pozemcích blíže specifikovaných v článku 10.2. této smlouvy nebudou váznout jakákoliv břemena, dluhy, nájmy, zástavní a jiná práva třetích osob, vyjma práv věcného břemene (služebností) pro vedení inženýrských sítí a přístupu k nim, služebností cesty a stezky a věcného práva spočívajícího ve vzdání se nároku na náhradu škody ve prospěch Benediktinského arcidiecéze sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze - Břevnově a pozemky budou v katastru nemovitostí evidovány s kulturou ostatní plocha, ostatní komunikace nebo zeleň.
- 10.4. Město se zavazuje převzít stavby komunikací, chodníků a veřejného osvětlení blíže specifikované v článku 10.2. této smlouvy od žadatele do 90 dnů ode dne, kdy mu žadatel předloží výpis z katastru nemovitostí, ve kterém bude město zapsáno jako vlastník pozemků pod stavbou nebo, kdy bude pro stavbu inženýrských sítí na pozemku třetí osoby zřízena služebnost inženýrské sítě. O převzetí staveb bude sepsán zápis, který bude specifikovat případné vady a nedodělky, které žadatel do sjednaného termínu odstraní. Po převzetí se město zavazuje na komunikaci provádět celoroční údržbu. Výjimku tvoří plochy zeleně, které jsou součástí záměru. Tyto plochy se po dobu dvou (2) let ode dne předání městu zavazuje udržovat žadatel. Po uplynutí této doby bude celoroční údržbu zajišťovat město.
- 10.5. Město bere na vědomí, že na pozemcích uvedených v odst. 10.2. tohoto článku mohou být v době převodu vlastnického práva zřízena věcná břemena vedení, zřizování a provozování infrastruktury elektro/plyn/NN/telekomunikace/teplovod, služebností cesty a stezky a věcného práva spočívajícího ve vzdání se nároku na náhradu škody ve prospěch Benediktinského arcidiecéze sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze - Břevnově. Ustanovení vyplývající z těchto smluv přechází v případě převodu pozemku na nového vlastníka.
- 10.6. Žadatel výslovně souhlasí, aby příslušné orgány města rozhodly o názvu nových ulic, která vznikne na pozemcích, které jsou předmětem této smlouvy.

## XI.

Zastupitelstvo města Kladna na svém 4 zasedání dne 18.12. 2023 souhlasilo

- s koupí stavby komunikací (včetně veřejného parkovacího stání, vozovky, chodníků, veřejného osvětlení a odvodnění) od **žadatele** do vlastnictví Statutárního města Kladna za cenu 10.000,- Kč (bez DPH),
- s koupí veřejného vodovodu dle čl. II této smlouvy od **žadatele** do vlastnictví Statutárního města Kladna za cenu 41.000,- Kč (bez DPH)
- s koupí veřejné splaškové kanalizace dle čl. II této smlouvy od **žadatele** do vlastnictví Statutárního města Kladna za cenu 41.000,- Kč (bez DPH)

- s uzavřením této smlouvy o podmínkách při výstavbě mezi Statutárním městem Kladnem a **žadatelem** a s následným převodem nové veřejné infrastruktury do vlastnictví Statutárního města Kladna.

## XII.

- 12.1. Účastníci této smlouvy mohou od ní odstoupit v případě, že žadatelé nezískají pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení na výstavbu novou veřejnou infrastrukturu a fázi záměru A.1.1 do 36 měsíců od každé jednotlivé žádosti o vydání shora uvedených rozhodnutí. Odstoupení je účinné dnem doručení listiny o odstoupení druhé smluvní straně.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti založené touto smlouvou přecházejí na případné právní nástupce účastníků této smlouvy. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k parcelám uvedeným v čl. I. této smlouvy v průběhu realizace projektu na jinou osobu se žadatelé zavazují převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na tuto osobu, a to buď postoupením smlouvy či uzavřením dodatku k ní a obě strany s takovým postoupením práva a povinností výslovně souhlasí; do doby splnění této povinnosti odpovídá za splnění povinností a závazků vyplývajících pro něj z této smlouvy sám, jako by nadále nemovitě věci vlastnil. Uvedené platí i v případě, že dojde k převodu pouze některých pozemků, či dojde k jejich rozdělení mezi více vlastníků – v takovém případě se žadatelé zavazují zajistit vstup jednotlivých vlastníků do práv a povinností z této smlouvy tak, aby každý nesl práva a povinnosti k pozemkům, které vlastní, a právní postavení města nebylo uvedeným postupem nikterak zhoršeno.
- 12.3. Město souhlasí s Fází záměru A.1.1 a realizací nové veřejné infrastruktury dle této smlouvy a jejích příloh a zavazuje se poskytnout žadateli veškerou potřebnou součinnost k vybudování nové veřejné infrastruktury.

## XIII.

- 13.1. Pro účely smlouvy se za okolnosti vyšší moci, které mohou mít vliv na plnění podle této smlouvy, považují mimořádné, objektivně neodvratitelné okolnosti, znemožňující splnění povinností dle této smlouvy, které nastaly po uzavření této smlouvy a nemohou být žádnou ze smluvních stran odvráceny, jako např. živelné pohromy, epidemie, stávky, válka, úřední zákaz, výjimečný/nouzový stav, hrozba teroristického útoku či jiné nepředvídané a neodvratitelné události a krize.
- 13.2. Smluvní strana, u níž dojde k okolnosti vyšší moci, a bude se chtít na vyšší moc odvolat, v souvislosti s plněním této smlouvy, je povinna neprodleně písemně, doporučeným dopisem uvědomit druhou smluvní stranu o vzniku této události, jakož i o jejím ukončení, a to ve lhůtě nejpozději 7 kalendářních dnů od vzniku a 7 kalendářních dnů od jejího ukončení. Nedodržení této lhůty má za následek zánik práva dovolávat se okolnosti vyšší moci.



13.3. Pokud se plnění této smlouvy stane nemožné vlivem zásahu vyšší moci, smluvní strany se dohodnou na odpovídající změně této smlouvy ve vztahu k jejímu předmětu, a to formou dodatku k této smlouvě. Nedojde-li k dohodě, je kterákoliv smluvní strana oprávněna jednostranným prohlášením zasláným doporučeným dopisem druhé smluvní straně odstoupit od této smlouvy. Odstoupení se stává účinným okamžikem doručení druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou povinny vrátit si na základě výzvy případná vzájemně poskytnutá plnění bez nároku na smluvní sankce a náhradu škody případně vzniklé v souvislosti se zánikem této smlouvy.

#### XIV.

14.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.

14.2. Žadatel podpisem této smlouvy bere na vědomí, že město je:

- povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva může být předmětem žádosti o poskytnutí informace dle citovaného zákona,
- správcem a zpracovatelem osobních údajů subjektů údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, a prohlašuje, že osobní údaje fyzických osob získané v souvislosti s plněním této smlouvy zpracovává pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách [www.mestokladno.cz](http://www.mestokladno.cz) v sekci Ochrana osobních údajů.

14.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a smlouva může být zveřejněna v jejím úplném znění včetně příloh a případných dodatků.

14.4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma stranami. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují jinou formu.

14.5. V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je neplatné, zůstává platnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu.

14.6. Přílohami této smlouvy jsou

Příloha č. 1a: Technická zpráva *Stromovka Kladno\_Sever, Infrastruktura, komunikace a inženýrské sítě*, 08/2023, vypracovaná Expert Architects, s.r.o.

Příloha č. 1b: Technická zpráva *BD Rezidence Kladno, Bytové domy B09, B13, B14, B15, 12/2022*, vypracovaná Expert Architects, s.r.o.

Příloha č. 2: Situace - poloha nově budované veřejné infrastruktury a její napojení na stávající infrastrukturu

Příloha č. 3: Dokumentace dle Zásad pro výstavbu na území Kladna, a to:

- snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se tato smlouva týká;
- dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury;
- koordinované závazné stanovisko;
- doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře;
- doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura;
- dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury;
- průvodní zpráva s náležitostmi dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů
- návrh majetkoprávního vypořádání dotčených nemovitostí.

Příloha č. 4: Situační výkres v přiměřeném měřítku odsouhlasený odd. OAÚR MMK

Příloha č. 5: Katastrální mapa s vymezením pozemků (resp. jejich částí) převáděných Městu

14.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její obsah je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kladně dne ..... - 6 - 02 - 2024



V Kladně dne ..... 18. 1. 2024



BO .....  
jedenatel

BOCH Investment s.r.o.  
budova FIVE  
Na Valentince 3338/4  
150 00 Praha 5 - Smíchov  
IČ: 068 27 225