

137/012



SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI PŘI KOORDINACI VÝSTAVBY VODOVODU

A

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

Město Úvaly

IČ: 002 40 931

Sídlo městského úřadu: Úvaly, Pražská 276, PSČ 250 82

Zastoupené MUDr. Janem Šťastným, starostou

E-mail: starosta@mestouvaly.cz, fax: 281 981 696, kontaktní telefonní spojení: 281 091 537

(dále jen „**Město**“)

a

společnost

Hostín Development, s.r.o.

IČ: 275 67 257

Se sídlem: Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ 180 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 116683

Jednatel: Benem Maudlingem, jednatelem

E-mail: tomas.ctibor@palmercapital.eu, fax: 284 683 619, kontaktní telefonní spojení: 284 086 400

(dále jen „**Hostín Development**“)

a

společnost

Úvaly Development, s.r.o.

IČ: 629 66 308

Se sídlem: Praha 8, Na Žertvách 2196/34, PSČ 180 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 43501

Jednatel: Benem Maudlingem, jednatelem

E-mail: alena.bauerova@palmercapital.eu, fax: 284 683 619, kontaktní telefonní spojení: 284 086 400

(dále jen „**Úvaly Development**“)

(společně jen jako „**Smluvní strany**“ a každá jednotlivě též jen jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o vzájemné spolupráci při koordinaci výstavby vodovodu

a

smlouvu o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Preambule

1. Dne 23.04.2008 byla mezi Městem a společností Úvaly Development (za účasti vedlejšího účastníka, společnosti Middle Europe Investments N.V., se sídlem: Parkweg 4, 7411SH Deventer, Nizozemské království, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Obchodní komorou pro Oost Nederland pod reg. č. 06065740), uzavřena smlouva o spolupráci a poskytování vzájemné součinnosti (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“). Smlouvou o spolupráci byly mezi Městem a společností Úvaly Development mj. sjednány podmínky spolupráce a vzájemné součinnosti při realizaci zájmů, projektů a záměrů ve Smlouvě o spolupráci specifikovaných. V rámci vzájemné spolupráce Města a společnosti Úvaly Development byla mj. na pozemích byvších ve vlastnictví

Úvaly Development zahájena realizace bytového projektu „Úvaly-Hostín“ (dále jen „**Projekt**“), konkrétně 1. fáze Projektu (dále jen „**1. fáze Projektu**“) a došlo rovněž k zahájení vodohospodářských investic ze strany Města s cílem rekonstrukce stávající a dostavby nové a pro dostatečné zásobování pitnou vodou postačující vodovodní sítě na území obce Úvaly (dále jen „**Dostavba a rekonstrukce vodovodní sítě Úvaly**“). Smluvní strany v této souvislosti konstatují, že tato Smlouva je uzavírána v rámci závazků převzatých Smluvními stranami dle Smlouvy o spolupráci a že při výkladu, aplikaci a plnění této Smlouvy je nutno vždy brát v úvahu rovněž relevantní ustanovení Smlouvy o spolupráci a mít na zřeteli cíle Smlouvou o spolupráci sledované, jakož i principy v ní vyjádřené.

2. V souvislosti se zajištěním financování 1. fáze Projektu byly podniknuty kroky k vyčlenění 1. fáze Projektu do zvláštní projektové společnosti, kterou je společnost Hostín Development. V rámci uvedeného procesu byly mj. společností Úvaly Development vloženy do základního kapitálu společnosti Hostín Development následující pozemky v k.ú. Úvaly u Prahy, na nichž bude realizována 1. fáze Projektu:

- a) pozemek p.č. 3928/362, orná půda, o výměře 5.225 m²;
- b) pozemek p.č. 3928/363, orná půda, o výměře 2.883 m²;
- c) pozemek p.č. 3928/364, orná půda, o výměře 2.526 m²; a
- d) pozemek p.č. 3929/2, orná půda, o nové výměře 23.484 m²

(dále jen „**Pozemky pro výstavbu Projektu**“), které vznikly rozdělením z původních pozemků p.č. 3928/1 a p.č. 3929/2 na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku, zpracovaného pod č. 2319-166/2010 společností ALFA GEODETA s.r.o., se sídlem Úvaly, P. Velikého 899, PSČ 250 82, ověřeného dne 22.10.2010 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Lubomírem Křenkem pod č. 412/2010 a opatřeného souhlasem Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, ze dne 09.11.2010 pod č. 3238/2010 (dále jen „**GP 1**“); kopie GP 1 tvoří přílohu této Smlouvy. Vklad vlastnického práva k Pozemkům pro výstavbu Projektu ve prospěch Hostín Development byl Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ povolen pod sp. zn. V-11171/2011, s právními účinky ke dni 12.10.2011. Společnost Hostín Development tak v souladu s článkem I. odst. 1. Smlouvy o spolupráci pokračuje ve vztahu k 1. fázi Projektu a v jejím rozsahu namísto společnosti Úvaly Development ve spolupráci s Městem založené Smlouvou o spolupráci.

3. Město má v rámci Dostavby a rekonstrukce vodovodní sítě Úvaly mj. zájem na vyřešení problematiky zajištění dostatečného tlaku pitné vody ve stávající čtvrti Nové Slovany vybudováním nové trasy vodovodního přivaděče do čtvrti Nové Slovany a osazením automatické tlakové stanice (ATS) v plánovaném vodojemu JIH; v současné době je situace řešena provizorní mobilní ATS „vajíčko“ (dále jen „**Vodovod Slovany**“).
4. Společnost Hostín Development má zájem, za účelem zásobování staveb, které budou vybudovány v rámci 1. fáze Projektu, pitnou vodou a napojení lokality 1. fáze Projektu na existující vodovodní síť obce Úvaly, na vybudování přírodního vodovodního řadu, včetně ATS (dále jen „**Vodovod Hostín**“).
5. Za účelem co nejefektivnější výstavby vodních děl uvedených v odst. 3. a 4. tohoto článku Smlouvy (dále společně také jen „**Vodní dílo**“), zejména s ohledem na optimalizaci celkových nákladů realizace Vodního díla, jakož i s odkazem na závazek ke vzájemné spolupráci v souladu a v rozsahu dle Smlouvy o spolupráci a sledující zajištění veřejného zájmu spočívajícího v zajištění dostatečného zásobení jednotlivých částí obce Úvaly pitnou vodou, se Město a Hostín Development rozhodly koordinovat výstavbu Vodovodu Slovany a Vodovodu Hostín (dále jen „**Koordinovaná výstavba vodovodu**“).
6. Návrh na Koordinovanou výstavbu vodovodu pro 1. fázi Projektu byl projednán a jednomyslně schválen Radou Města na jejím jednání dne 07.09.2011 s tím, že náklady na realizaci Koordinované výstavby vodovodu ponese Město a společnost Hostín Development (dále jen „**Spoluinvestoři**“, každý samostatně také jen jako „**Spoluinvestor**“) rovným dílem. Kopie části zápisu z jednání Rady Města ze dne 07.09.2011 č. R-10/2011 o usnesení Rady Města R-0238/011 (dále jen „**Usnesení Rady**“) tvoří přílohy této Smlouvy. Dle Usnesení Rady byl návrh této Smlouvy předložen Zastupitelstvu Města, které text této Smlouvy/její uzavření, včetně textu Kupní smlouvy, jak je definována níže, která bude v budoucnu uzavřena mezi Spoluinvestory, schválilo na svém zasedání dne 19.7.2012 usnesením č. Z-099/012 (dále jen „**Usnesení Zastupitelstva**“). Kopie Usnesení Zastupitelstva je rovněž přílohou této Smlouvy.

7. Předmětem této Smlouvy je tak dohoda Smluvních stran o podmínkách a principech vzájemné spolupráce a součinnosti při realizaci Koordinované výstavby vodovodu, včetně vymezení s tím souvisejících práv a povinností Smluvních stran. Smluvní strany přitom konstatují, že tato Smlouva vytváří nezbytný rámec jejich spolupráce a součinnosti při Koordinované výstavbě vodovodu s tím, že vyvstane-li v průběhu Koordinované výstavby vodovodu potřeba další smluvní úpravy vzájemných vztahů, zavazují se Smluvní strany uzavřít potřebné dodatky k této Smlouvě, případně, shledají-li to Smluvní strany potřebným či vhodným, zvláštní prováděcí smlouvy, jejichž východiskem bude tato Smlouva, resp. principy a zásady vzájemné spolupráce touto Smlouvou vyjádřené, to vše za účelem dosažení společného záměru, kterým je Koordinovaná výstavba vodovodu.

II.

Umístění a trasování Vodního díla, vlastnické vztahy

1. V souladu s Usnesením Rady, Usnesením Zastupitelstva a na základě konsensu Smluvních stran bude Vodní dílo, resp. jeho jednotlivé části, uloženo či umístěno v/na pozemcích ve vlastnictví jednotlivých Smluvních stran, jak jsou specifikovány v odst. 2., 3. a 4. tohoto článku Smlouvy.
2. Koordinovanou výstavbou vodovodu budou dotčeny následující pozemky ve vlastnictví Města, nacházející se v k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. 10001:
 - a) pozemek p.č. 534/1, ostatní plocha, silnice;
 - b) pozemek p.č. 534/6, ostatní plocha, silnice;
 - c) pozemek p.č. 534/14, ostatní plocha, silnice

(dále jen „**Dotčené pozemky Města**“). V souladu s Usnesením Rady, jakož i dle Usnesení Zastupitelstva vyslovuje Město připojením podpisu svého zástupce na této Smlouvě svůj bezpodmínečný souhlas s využitím Dotčených pozemků Města pro účely Koordinované výstavby vodovodu.

3. Koordinovanou výstavbou vodovodu budou dále dotčeny Pozemky pro výstavbu Projektu, jak byly definovány výše v článku I. odst. 2. této Smlouvy, jež jsou od 12.10.2011 ve vlastnictví společnosti Hostín Development a které jsou zapsány na LV č. 3451 pro k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly. Společnost Hostín Development vyslovuje připojením svého podpisu na této Smlouvě bezpodmínečný souhlas s využitím Pozemků pro výstavbu Projektu pro účely Koordinované výstavby vodovodu.
4. Koordinovanou výstavbou vodovodu budou dotčeny rovněž následující pozemky ve vlastnictví společnosti Úvaly Development, nacházející se v k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na LV č. 2115:
 - a) pozemek p.č. 534/11, ostatní plocha, silnice;
 - b) pozemek p.č. 3928/1, orná půda, jehož nová výměra a hranice byly rovněž vymezeny GP 1

(dále jen „**Dotčené pozemky ÚvD**“). Společnost Úvaly Development vyslovuje připojením svého podpisu na této Smlouvě bezpodmínečný souhlas s využitím Dotčených pozemků ÚvD pro účely Koordinované výstavby vodovodu.

III.

Koordinovaná výstavba vodovodu a závazky Smluvních stran

1. Ke dni uzavření této Smlouvy bylo již ve vztahu ke Koordinované výstavbě vodovodu provedeno hydraulické měření, jímž byla ověřena funkčnost a kapacita Vodního díla a byla rovněž realizována příslušná základní měření ohledně trasování a umístění plánovaného Vodního díla, včetně zpracování stručné studie vymezující parametrické specifikace prvků, které budou při výstavbě Vodního díla použity (potrubí z PE o dimenzi DN 150); to vše z iniciativy a na náklady Města. Plánek znázorňující vedení trasy Vodního díla je přílohou této Smlouvy; umístění Vodního díla je na předmětném plánu znázorněno zelenou barvou.
2. Ve vztahu k výstavbě Vodního díla bylo ke dni uzavření této Smlouvy již Stavebním úřadem Městského úřadu Úvaly (dále jen „**Stavební úřad**“) vydáno územní rozhodnutí, a to rozhodnutí č.j. K/3530/09/SU/Bul, ze dne 30.12.2009, s právní mocí ke dni 12.02.2010, ve znění územního

rozhodnutí (rozhodnutí o změně umístění stavby) spis. zn. K/9008/2011/SU/Bul, č.j. MEUV 11848/2011 STU ze dne 15.11.2011, s právní mocí ke dni 22.12.2011

3. Společnost Hostín Development se zavazuje zajistit prostřednictvím kvalifikované třetí osoby provedení veškerých potřebných projektových prací na dokumentaci pro stavbu Vodního díla, které doposud nebyly provedeny, v rozsahu nezbytném pro účely územního a/nebo stavebního řízení a pro samotnou výstavbu Vodního díla (dále jen „**Projektová dokumentace**“). Projektová dokumentace bude po jejím vypracování, při němž se Město, případně i společnost Úvaly Development zavazují poskytnout potřebnou součinnost, Smluvními stranami písemně potvrzena a schválena.
4. Dle dohody Spoluinvestorů bude stavebníkem Vodního díla společnost Hostín Development. Hostín Development se přitom zavazuje, že výstavba Vodního díla, včetně zajištění jeho způsobilosti k užívání dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Vodní zákon**“), bude dokončena nejpozději do konce 1. čtvrtletí roku 2013. Rozsah Vodního díla je vymezen v příloze č. 4 této Smlouvy.
5. Hostín Development zajistí výstavbu Vodního díla prostřednictvím odborně způsobilé třetí osoby, se kterou Hostín Development uzavře smlouvu o dílo. Hostín Development se zavazuje zajistit, že Vodní dílo bude postaveno v souladu s Projektovou dokumentací včetně osazení Vodního díla adekvátní ATS umožňující dosažení potřebného tlaku ve Vodním díle dostačujícího pro zásobení čtvrti Nové Slovany a 1. Fáze Projektu v lokalitě Hostín. Pro potřeby budoucí výstavby dalších fází Projektu bude Vodní dílo posíleno o odpovídající ATS na náklady Hostín Development, případně jiného stavebníka příslušných fází Projektu. Hostín Development, ani jakýkoli jiný stavebník jakýchkoli fází či etap Projektu, nicméně není povinen nést náklady na stavební úpravy Vodního díla nezbytné za účelem zajištění tlaku pro účely jakékoli jiné další výstavby, než výstavby Projektu.
6. Zajištění dodávky vody do Vodního díla, a to od samého počátku uvedení Vodního díla do provozu, je povinností Města, které se zavazuje v rámci Dostavby a rekonstrukce vodovodní sítě Úvaly vybudovat veškerá potřebná zařízení a tato zařízení vystrojit adekvátními technologiemi. Pro případ, že nebude Městu vyplacena dotace schválená v rámci OPŽP pod akceptačním číslem 09047291 a investice do příslušné infrastruktury tak budou Smluvní strany nuceny hradit z vlastních prostředků, zavazuje se Město vymáhat adekvátní příspěvek na náklady na infrastrukturu od každého dalšího developera, který bude mít zájem využít takto vybudovanou infrastrukturu pro potřeby jím zamýšleného/stavěného projektu. Developerem se pro účely předchozí věty rozumí jakýkoli stavebník, který provádí výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti.
7. Město je povinno bezodkladně poskytnout společnosti Hostín Development, coby stavebníku Vodního díla a Spoluinvestorovi, veškerou potřebnou součinnost, informace a/nebo podklady potřebné pro účely výstavby Vodního díla, zejména, nikoli však pouze, součinnost ve vztahu k řízením ve věci Koordinované výstavby vodovodu před Stavebním úřadem a/nebo příslušným vodoprávním úřadem dle Vodního zákona (dále jen „**Vodoprávní úřad**“), jakož i součinnost ve vztahu k jakýmkoli jiným orgánům veřejné moci či úřadům. V rámci závazku poskytnout společnosti Hostín Development součinnost dle tohoto odstavce se Město zavazuje bezodkladně projednat ve svých příslušných orgánech veškeré záležitosti související s Koordinovanou výstavbou vodovodu, jejichž projednání a schválení příslušnými orgány Města je pro účely realizace Koordinované výstavby vodovodu nezbytné.
8. Společnost Úvaly Development se zavazuje poskytnout Spoluinvestorům za účelem realizace Koordinované výstavby vodovodu a v souvislosti s ní veškerou potřebnou součinnost. Společnost Úvaly Development se zavazuje zejména, nikoli však pouze, se Spoluinvestory plně a aktivně spolupracovat v rámci řízení před Stavebním úřadem a/nebo Vodoprávním úřadem, jakož i poskytovat Spoluinvestorům součinnost ve vztahu k jakýmkoli jiným orgánům veřejné moci a/nebo úřadům.
9. V rámci prací, úkonů a činností směřujících k realizaci Koordinované výstavby vodovodu jsou Spoluinvestoři a/nebo jimi pověřené třetí osoby podílející se na Koordinované výstavbě vodovodu oprávněni vstupovat na pozemky Smluvních stran specifikované v článku II. odst. 2., 3. a 4 této Smlouvy (společně jen jako „**Dotčené pozemky**“), to však vždy jen v nezbytném rozsahu a pouze na dobu nezbytně nutnou. Jedná se zejména o vstup na kterýkoli z Dotčených pozemků za

účelem zpracování Projektové dokumentace, jakož i vstup na Dotčené pozemky v rámci vlastních prací na výstavbě Vodního díla. Smluvní strany se zavazují vstup na příslušné Dotčené pozemky dle tohoto odstavce Smlouvy umožnit a/nebo strpět.

10. Město a Úvaly Development prohlašují a souhlasí s tím, že potvrzení a schválení Projektové dokumentace dle odst. 3. tohoto článku Smlouvy bude zároveň považováno za udělení jejich souhlasu, coby budoucích účastníků stavebního řízení, které bude zahájeno a vedeno ve vztahu k Vodnímu dílu, s provedením stavby Vodního díla dle této Smlouvy a v souladu se schválenou Projektovou dokumentací. Město a společnost Úvaly Development se dále zavazují poskytnout ve vztahu ke Koordinované výstavbě vodovodu případný další separátní souhlas a/nebo vyjádření, bude-li to zapotřebí, zejména bude-li takový souhlas či vyjádření vyžadován příslušným orgánem či úřadem. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Město a společnost Úvaly Development jsou vázány svými souhlasy dle první věty tohoto odstavce a jsou zavázány poskytnout souhlas dle druhé věty tohoto odstavce jen potud, pokud bude příslušné stavební řízení vedeno, resp. výstavba Vodního díla prováděna v souladu s Projektovou dokumentací schválenou dle odst. 3. tohoto článku Smlouvy, resp. změněnou Projektovou dokumentací, jejíž změny byly Smluvními stranami schváleny.
11. Smluvní strany prohlašují, že souhlas s využitím Dotčených pozemků Města a souhlas s využitím Dotčených pozemků ÚvD, jak jsou vyjádřeny v článku II. odst. 2. a 4. této Smlouvy, zakládají právo společnosti Hostín Development provést stavbu Vodního díla ve smyslu § 110 odst. 2. písm. a) Stavebního zákona.

IV.

Náklady Koordinované výstavby vodovodu

1. Spoluinvestoři na základě provedených kalkulací souhlasně potvrzují, že v důsledku Koordinované výstavby vodovodu dojde k úspoře celkových nákladů na výstavbu Vodovodu Slovany a Vodovodu Hostín oproti situaci, kdy by předmětná vodní díla byla realizována samostatně.
2. Veškeré náklady vynaložené Smluvními stranami na Koordinovanou výstavbu vodovodu nebo v bezprostřední souvislosti s ní (dále jen „**Náklady**“) budou nést Spoluinvestoři rovným dílem, tj. každý ze Spoluinvestorů ve výši 50 % celkových Nákladů.
3. Spoluinvestoři konstatují, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou Náklady odhadovány v částce 3.510.000,- Kč (slovy: tři miliony pět set deset tisíc korun českých) bez DPH; předpokládaná výše Nákladů pro každého ze Spoluinvestorů tak ke dni podpisu této Smlouvy činí 1.755.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set padesát pět tisíc korun českých) bez DPH. Spoluinvestoři nicméně stvrzují, že uvedené částky jsou pouze předběžným odhadem, od něž se výsledná částka Nákladů může lišit. Smluvní strany jsou nicméně povinny jednat při všech činnostech a krocích v rámci Koordinované výstavby vodovodu tak, aby konečná částka Nákladů byla co nejnižší a aby pokud možno nepřesáhla odhadnutou částku uvedenou v první větě tohoto odstavce, resp. aby ji přesáhla co nejméně. Závěrečné vypořádání skutečně vynaložených Nákladů mezi Smluvními stranami bude provedeno způsobem popsáním dále v této Smlouvě.
4. Po dobu výstavby Vodního díla bude veškeré Náklady hradit společnost Hostín Development s tím, že jednotlivé položky Nákladů budou Spoluinvestory vždy předem písemně odsouhlaseny. Nutnost odsouhlasení dle předchozí věty se nevztahuje na položky Nákladů, které jsou s ohledem na jejich výši v poměru k celkovým předpokládaným Nákladům bezvýznamné a jejichž vynaložení je nadto pro účely Koordinované výstavby vodovodu objektivně nezbytné, zejména, nikoli však výlučně, nákladů na správní či jiné poplatky či jiných nákladů na obstarání potřebných souhlasů a stanovisek.
5. Součástí Nákladů jsou rovněž náklady a výdaje, které již byly Smluvními stranami v souvislosti s Koordinovanou výstavbou vodovodu vynaloženy, resp. jejichž vynaložení je předpokládáno v souvislosti s přípravou Koordinované výstavby vodovodu. Jedná se zejména o náklady Města již vynaložené na provedení měření a zpracování studie dle článku III. odst. 1. této Smlouvy, jakož i náklady, kterou již byly a/nebo budou vynaloženy společností Hostín Development v souvislosti s vypracováním Projektové dokumentace. Součástí Nákladů budou rovněž veškeré stavební náklady, které budou ve vztahu ke Koordinované výstavbě vodovodu účelně vynaloženy, jakož i náklady spojené s obstaráním potřebných souhlasů či stanovisek a/nebo správní poplatky. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že součástí Nákladů jsou i jakékoli náklady,

kteří již případně byly a/nebo budou vynaloženy za účelem Koordinované výstavby vodovodu společností Úvaly Development. Ty z Nákladů, které již byly vynaloženy v souladu s tímto odstavcem přede dnem podpisu této Smlouvy, jsou uvedeny v příloze č. 5 této Smlouvy, přičemž Smluvní strany svým podpisem na této Smlouvě vyjadřují svůj souhlas s jednotlivými položkami a částkami Nákladů uvedených v předmetné příloze.

6. Náklady vynaložené společností Úvaly Development a odsouhlasené Spoluinvestory dle poslední věty předchozího odstavce tohoto článku Smlouvy, budou pro účely této Smlouvy zahrnuty do nákladů tak, jako by byly vynaloženy společností Hostín Development. Vypořádání takových nákladů mezi společnostmi Hostín Development a Úvaly Development bude následně provedeno separátní vzájemnou dohodou.
7. Dojde-li v souvislosti s Koordinovanou výstavbou vodovodu k vynaložení nákladů jakožto důsledku (i) porušení povinností Smluvní strany vyplývajících z této Smlouvy a/nebo (ii) hrubé nedbalosti Smluvní strany, je Smluvní strana, která se jednání dle bodu (i) a/nebo (ii) dopustila, povinna nést takové náklady v plné výši a je rovněž povinna uhradit ostatním Smluvním stranám veškerou škodu, která jim takovým jednáním vznikla. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že náklady vynaložené dle předchozí věty, ani náklady vynaložené v souvislosti s takovými náklady či jako jejich důsledek, nebudou v žádném případě součástí Nákladů.

V.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Výlučným vlastníkem Vodního díla bude od samého počátku jeho výstavby Hostín Development.
2. Spoluinvestoři se ve smyslu § 289 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zavazují, že poté, co bude vydán kolaudační souhlas umožňující užívání Vodního díla (dále jen „**Kolaudační souhlas**“), uzavřou mezi sebou kupní smlouvu, kterou Hostín Development úplatně převede Vodní dílo na Město a Město Vodní dílo od společnosti Hostín Development koupí do svého výlučného vlastnictví (dále jen „**Kupní smlouva**“). Nabytí Vodního díla, coby věci nemovitě, bylo v souladu s § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obecní zřízení**“), schváleno zastupitelstvem Města v Usnesení Zastupitelstva, jak je popsáno v článku I. odst. 6. této Smlouvy.
3. Vzorové znění Kupní smlouvy je přílohou a nedílnou součástí této Smlouvy. V tomto znění bude Kupní smlouva za podmínek dle této Smlouvy uzavřena s tím, že text Kupní smlouvy bude před jejím podpisem případně doplněn o skutečnosti objektivního charakteru, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy neznámé nebo nejisté, případně bude opraven či doplněn v těch ustanoveních, ve vztahu k nimž dojde mezi datem uzavření této Smlouvy a datem uzavření Kupní smlouvy k objektivní změně. Změny jdoucí nad rámec objektivních změn a doplnění dle předchozí věty, případně nad rámec změn pravopisných či změn nemajících dopad na vlastní obsah Kupní smlouvy, tj. zejména změny co do vzájemných práv a povinností oproti vzorovému textu Kupní smlouvy, budou možné jen na základě projednání vzájemnou dohodou Spoluinvestorů (dále jen „**Změny vyžadující projednání a dohodu**“). Text Kupní smlouvy, resp. její uzavření za podmínek dle této Smlouvy a v podobě přiložené k této Smlouvě, byl řádně schválen Usnesením Zastupitelstva.
4. Za účelem uzavření Kupní smlouvy je společnost Hostín Development povinna zaslat Městu písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy, a to do 15 dnů ode dne, kdy bude společnosti Hostín Development doručen Kolaudační souhlas (dále jen „**Výzva**“). Výzva bude obsahovat (i) navrhované místo, datum a čas podpisu Kupní smlouvy, (ii) text Kupní smlouvy s doplněními dle věty první a druhé předchozího odstavce tohoto článku Smlouvy, případně (iii) navrhované Změny vyžadující projednání a dohodu.
5. Město a Hostín Development se zavazují uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 25 dnů ode dne, kdy bude Městu ze strany společnosti Hostín Development doručena Výzva (dále jen „**Lhůta**“). Bezodkladně po doručení Výzvy je Město povinno buď potvrdit místo, datum a čas schůzky k uzavření Kupní smlouvy, nebo učinit společnost Hostín Development protinávrh ohledně místa, data a/nebo času uzavření Kupní smlouvy. V případě protinávrhu ze strany Města dle předchozí věty má Hostín Development možnost protinávrh přijmout, nebo učinit Městu ohledně místa, data a/nebo času schůzky k podpisu Kupní smlouvy další protinávrh. Spoluinvestoři budou postupovat dle tohoto odstavce, dokud nebude dosaženo dohody o místě, datu a čase uzavření Kupní smlouvy.

6. Nedojdou-li před uplynutím Lhůty postupem dle předchozího odstavce tohoto článku Smlouvy Spoluinvestoři ke vzájemné dohodě na místě, datu a čase schůzky k podpisu Kupní smlouvy, pak jsou Město a Hostín Development, resp. osoby oprávněné za ně Kupní smlouvu podepsat, povinny se dostavit se v 11:00 hod. posledního dne Lhůty do budovy Městského úřadu Úvaly, kanceláře starosty Města. Případně-li poslední den Lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, pak se posledním dnem Lhůty rozumí bezprostředně následující pracovní den.
7. Nebudou-li ze strany žádného ze Spoluinvestorů navrhovány Změny vyžadující projednání a dohodu, pak se Spoluinvestoři zavazují na místě, dne a v čase určených dle odst. 4. až 6. tohoto článku Smlouvy Kupní smlouvu uzavřít. Bude-li ze strany kteréhokoli ze Spoluinvestorů jakákoli Změna vyžadující projednání a dohodu navrhována, pak bude namísto podpisu Kupní smlouvy přistoupeno k jednáním o změnách jejího obsahu. Bude-li ustoupeno od požadavku na navrhovanou Změnu vyžadující projednání a dohodu, pak se Spoluinvestoři zavazují ještě téhož dne Kupní smlouvu podepsat, v opačném případě bude text Kupní smlouvy se změnami odsouhlasenými oprávněnými zástupci Spoluinvestorů předložen ke schválení příslušnému orgánu Města, bude-li to vyžadováno Obecním zřízením, případně jinými aplikovatelnými právními předpisy. K podpisu Kupní smlouvy pak dojde do 15 dnů po jejím schválení příslušným orgánem Města, na místě a v čase dle dohody Spoluinvestorů, jinak 15. dne po dni, kdy bylo usnesení o schválení změněné/doplněné Kupní smlouvy orgánem Města přijato, pro určení přesného času a místa se přiměřeně použije odst. 6. tohoto článku Smlouvy. Nebude-li sjednaný text Kupní smlouvy příslušným orgánem Města schválen, pak se Spoluinvestoři zavazují provést změny v textu Kupní smlouvy tak, aby byly odstraněny důvody zabraňující schválení Kupní smlouvy orgánem Města a dále postupovat dle předchozí věty tohoto odstavce. Spoluinvestoři se zavazují, že nebudou prosazovat Změny vyžadující projednání a dohodu, které nelze po druhém Spoluinvestorovi se zřetelem ke všem okolnostem spravedlivě požadovat.
8. Za účelem zabránění průtahům při uzavírání Kupní smlouvy, zejména se zřetelem na společný zájem Spoluinvestorů realizovat Koordinovanou výstavbu vodovodu včetně převodu vlastnického práva k Vodnímu dílu na Město, se Spoluinvestoři zavazují navrhovat jen takové Změny vyžadující projednání a dohodu, které považují za zcela stěžejní či nezbytné.
9. K předání Vodního díla Městu dojde bezprostředně po podpisu Kupní smlouvy; o předání Vodního díla bude Spoluinvestory sepsán předávací protokol, který se stane přílohou a nedílnou součástí Kupní smlouvy. Spolu s Vodním dílem je společnost Hostín Development povinna předat Městu rovněž veškerou dokumentaci týkající se Vodního díla, a to včetně Projektové dokumentace, Kolaudačního souhlasu a veškerých relevantních rozhodnutí Stavebního úřadu, Vodoprávního úřadu, případně jiných orgánů a úřadů, jakož i dokumentace skutečného provedení stavby Vodního díla; seznam a počet veškerých předaných dokumentů bude zaznamenán v předávacím protokolu. Město není povinno převzít Vodní dílo s vadami a nedodělky bránícími řádnému užívání Vodního díla.
10. Spolu s převodem vlastnického práva k Vodnímu dílu poskytne společnost Hostín Development Městu záruku za jakost Vodního díla v délce 24 měsíců (dále jen „**Záruční doba**“), přičemž záruka se vztahuje na vady Vodního díla bránící jeho řádnému užívání k účelu, k němuž je Vodní dílo určeno a nevztahuje se na opotřebení Vodního díla jeho běžným užíváním ani na vady či závady vzniklé v důsledku činnosti Města či třetích osob, zejména v důsledku nevhodné či nedostatečné údržby. Po uplynutí Záruční doby se společnost Hostín Development zavazuje postoupit na Město veškeré pohledávky, včetně pohledávek podmíněných či budoucích, z titulu případných nároků z odpovědnosti za vady Vodního díla vůči osobám, které na základě smluvních vztahů se společností Hostín Development výstavbu Vodního díla realizovaly, resp. které na ní nebo v souvislosti s ní prováděly dílčí práce, činnosti či úkony, včetně pohledávek ze záruk poskytnutých takovými osobami, pokud takové pohledávky či záruky před datem skončení Záruční doby již nezanikly. Závazky za třetími osobami dle předchozí věty, zejména závazky na úhradu sjednaných finančních plnění, budou nadále, i po převodu vlastnického práva k Vodnímu dílu, váznout na společnosti Hostín Development.
11. Kupní cena, za kterou bude vlastnické právo k Vodnímu dílu Kupní smlouvou převedeno z Hostín Development na Město bude vypočtena jako jedna polovina veškerých Nákladů prokazatelně vynaložených všemi Smluvními stranami na výstavbu Vodního díla (bez DPH), snížená o polovinu těch ty Náklady, které již byly vynaloženy Městem dle přílohy č. 5 této Smlouvy, případně dále snížená jiné náklady, které budou po dohodě s Hostín Development za účelem realizace Vodního díla Městem vynaloženy (dále jen „**Kupní cena**“); k takto vypočtené částce bude přičtena DPH dle daňových předpisů platných ke dni podpisu Kupní smlouvy. Kupní cena bude splatná bankovním

převodem ve prospěch bankovního účtu, který Hostín Development v Kupní smlouvě určí, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy.

12. Dle dohody Spoluinvestorů Kupní cena nepřesáhne částku 2,000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) sníženou o ty z Nákladů, které již byly v souladu s touto Smlouvou, resp. její přílohou č. 5, vynaloženy Městem.
13. Nedojde-li k uzavření Kupní smlouvy za podmínek sjednaných touto Smlouvou z důvodů ležících na straně Města, pak se Město zavazuje uhradit společnosti Hostín Development smluvní pokutu ve výši 2,000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých).
14. Dostane-li se Město do prodlení s úhradou Kupní ceny a neuhradí-li Kupní cenu ani na základě písemné výzvy společnosti Hostín Development v dodatečně lhůtě 10 dnů od doručení takové výzvy Městu, pak má Hostín Development právo od Kupní smlouvy odstoupit a Město je, využije-li Hostín Development svého práva na odstoupení, povinno uhradit společnosti Hostín Development smluvní pokutu ve výši 2,000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých). Zanikne-li Kupní smlouva odstoupením, pak jsou si Spoluinvestoři povinni vrátit vše, co bylo dle Kupní smlouvy plněno. Město je zejména povinno protokolárně předat Vodní dílo zpět společnosti Hostín Development a postoupit společnosti Hostín Development zpět pohledávky vůči třetím osobám, které na Město byly postoupeny dle odst. 10. tohoto článku Smlouvy, a to včetně veškerých dokumentů uvedených v předávacím protokolu sepsaném dle odst. 9. tohoto článku Smlouvy.
15. Vzhledem k tomu, že Vodní dílo nepodléhá v souladu s ustanovením § 5 odst. 1. zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o VaK**“), evidenci v katastru nemovitostí, a převod vlastnického práva tak není vázán na provedení zápisu do katastru nemovitostí, přejde dle dohody Spoluinvestorů vlastnické právo k Vodnímu dílu dle Kupní smlouvy až úplným zaplacením Kupní ceny, tj. dnem připsání celé částky Kupní ceny na bankovní účet Hostín Development určený Kupní smlouvou.
16. Spoluinvestoři sjednávají, že uzavřením Kupní smlouvy zaniká tento článek V. Smlouvy pouze v rozsahu závazku uzavřít Kupní smlouvu. Zbývajících ustanoveními tohoto článku V. Smlouvy se bude vzájemný vztah Spoluinvestorů ohledně převodu vlastnického práva k Vodnímu dílu řídit i po uzavření Kupní smlouvy s tím, že ustanovení Kupní smlouvy mají před ustanoveními tohoto článku V. Smlouvy přednost.

VI.

Vztahy Smluvních stran v průběhu a po dokončení Koordinované výstavby vodovodu

1. S převodem vlastnického práva k Vodnímu dílu přejdou na Město rovněž veškeré povinnosti vlastníka Vodního díla stanovené Zákonem o VaK a/nebo Vodním zákonem. Dle dohody Spoluinvestorů převezme Město povinnosti vlastníka Vodního díla dle příslušných ustanovení Zákona o VaK již ode dne předání držby Vodního díla dle článku V. odst. 9. této Smlouvy.
2. Bezprostředně po nabytí vlastnického práva k Vodnímu dílu se Město zavazuje uvést Vodní dílo do provozu a řádně jej provozovat, zejména v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o VaK. Za účelem zajištění včasného započetí provozování Vodního díla je tak Město povinno provádět nezbytné kroky již před tím, než se stane vlastníkem Vodního díla; společnosti Hostín Development a Úvaly Development jsou přitom povinny poskytnout Městu v této souvislosti veškerou potřebnou součinnost, včetně vystavení případných potřebných souhlasů či potvrzení.
3. Město, coby budoucí vlastník Vodního díla, se zavazuje umožnit společností Hostín Development a Úvaly Development, případně třetím osobám, které se stanou jejich právními nástupci ve vztahu k Projektu, resp. jeho fázím/etapám, bezplatné připojení staveb Projektu, jejichž připojení nebylo provedeno před převodem vlastnického práva k Vodnímu dílu, na Vodní dílo, a to jak 1. fáze Projektu, tak veškerých následujících fází/etap Projektu, jejichž realizace doposud nebyla zahájena a s nimiž je Město obeznámeno v rozsahu územních studií popsanych v usneseních, která jsou přílohou č. 6 této Smlouvy. Město se za účelem připojení staveb Projektu na Vodní dílo zavazuje poskytnout společnostem Hostín Development, případně společnosti Úvaly Development či jakýmkoli jiným zainteresovaným osobám, veškerou potřebnou a rozumně požadovanou součinnost. Město se dále, coby budoucí vlastník Vodního díla, zavazuje na dobu neurčitou strpět připojení staveb Projektu na Vodní dílo. Město se zároveň zavazuje zajistit, aby na Vodní dílo nebyl připojen nadměrný počet odběratelů mimo čtvrti Nové Slovany a staveb na pozemcích, jež jsou v současné době ve vlastnictví společností Hostín Development a Úvaly

Development, v důsledku čehož by byla snížena kvalita a/nebo plynulost dodávek pitné vody do staveb připojených na Vodní dílo.

4. Před převodem vlastnického práva k Vodnímu dílu na Město se společnost Hostín Development, coby vlastník Vodního díla, zavazuje, bude-li to zapotřebí, umožnit bezplatné připojení staveb v lokalitě Nové Slovany na Vodní dílo a poskytnout Městu, případně třetím zainteresovaným osobám, za tímto účelem veškerou potřebnou a rozumně požadovanou součinnost.
5. Smluvní strany sjednávají, že po dokončení Koordinované výstavby vodovodu dle této Smlouvy, současně s převodem vlastnického práva k Vodnímu dílu dle Kupní smlouvy, na podkladě vypracování geometrického plánu skutečného provedení stavby Vodního díla, jímž dojde k zaměření Vodního díla a k vymezení věcných břemen k částem Dotčených pozemků (dále jen „GP 2“), uzavřou společností Hostín Development a Úvaly Development, na straně povinných, s Městem, coby oprávněným, smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu (dále jen „Smlouvy o zřízení VB“), jejichž obsahem budou zejména následující ujednání:
 - věcné břemeno se bude týkat částí Dotčených pozemků v rozsahu umístění Vodního díla dle GP 2;
 - vlastník příslušných Dotčených pozemků bude povinen strpět umístění Vodního díla, resp. jeho příslušné části, a přístup k Vodnímu dílu, resp. jeho příslušné části ze strany Města za účelem pravidelné údržby, oprav, revizí a/nebo kontrol Vodního díla, jakož i přístup v případě poruchy či havárie Vodního díla, to vše v nezbytně nutném rozsahu;
 - vlastník příslušných Dotčených pozemků bude mít Městem, coby vlastníkem Vodního díla, garantováno právo na náhradu škody, která by vznikla při naplňování oprávnění odpovídajícího věcnému břemenu;
 - náklady na běžnou údržbu příslušných Dotčených pozemků ponese jejich vlastník; náklady spojené s uvedením Dotčených pozemků do původního stavu, dojde-li k jakémukoli zásahu či změnám na Dotčených pozemcích v důsledku výkonu oprávnění odpovídajícího věcnému břemenu, ponese Město;
 - s ohledem na charakter věcného břemena a na veřejnou prospěšnost Vodního díla bude věcné břemeno zřízeno bezúplatně;
 - věcné břemeno bude spjato s vlastnictvím příslušných Dotčených pozemků a v případě změny v osobě vlastníka příslušného Dotčeného pozemku tak přejde s vlastnictvím daného Dotčeného pozemku na třetí osoby.
6. Náklady na vypracování GP 2, jakož i ostatní náklady spojené s vyhotovením a/nebo uzavřením Smluv o zřízení VB, včetně podání návrhů na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu dle Smluv o zřízení VB do katastru nemovitostí, ponese Město.
7. Před vznikem práva odpovídajícího věcnému břemenu Smlouvami o zřízení VB a před tím, než dojde k převodu vlastnického práva k Vodnímu dílu na Město, jsou Město a společnost Úvaly Development vázány povinností umožnit společnosti Hostín Development, coby vlastníku Vodního díla, po předchozím oznámení vstup na příslušné Dotčené pozemky, případně sousední pozemky, ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o VaK a Vodního zákona a Hostín Development je povinna k náhradě případné tím vzniklé škody. Po převodu vlastnického práva k Vodnímu dílu na Město a před tím, než dojde ke vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu dle Smluv o zřízení VB, jsou povinnosti k umožnění vstupu dle předchozí věty vůči Městu v souladu s ustanoveními citovaných právních předpisů vázány společností Hostín Development a Úvaly Development.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy bude podepsána všemi Smluvními stranami.
2. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna od této Smlouvy odstoupit nebo jinak tuto Smlouvu jednostranně ukončit, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak; tím nejsou dotčena kogentní ustanovení příslušných právních předpisů aplikovatelná ve vztahu k ukončení Smlouvy.

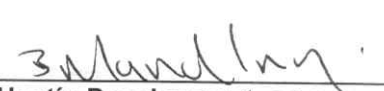
3. Tato Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom.
4. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:
- příloha č. 1 – kopie GP 1;
 - příloha č. 2 – kopie Usnesení Rady;
 - příloha č. 3 – kopie Usnesení Zastupitelstva;
 - příloha č. 4 – vymezení rozsahu a trasování/umístění Vodního díla – situace na podkladu katastrální mapy a výkaz výměr;
 - příloha č. 5 – seznamu položek Nákladů vynaložených Smluvními stranami před uzavřením Smlouvy;
 - příloha č. 6 – kopie usnesení Městského úřadu Úvaly o pořízení územních studií Projektu;
 - příloha č. 7 – vzorový text Kupní smlouvy.
5. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, řádně podepsanými zástupci Smluvních stran. Ustanovení Smlouvy, která se nijak nedotýkají práv či povinností společnosti Úvaly Development, resp. jejichž příslušnou změnou nebudou práva a/nebo povinnosti společnosti Úvaly Development jakkoli dotčena, mohou být měněna vzestupně číslovanými písemnými dodatky uzavřenými mezi Spoluinvestory; společnost Úvaly Development bude o uzavření takového dodatku ke Smlouvě písemně vyrozuměna.
6. Bude-li shledáno či stane-li se některé z ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, resp. Smlouvy jako celku, nedotčena. Smluvní strany se pro takový případ zavazují bezodkladně nahradit vadné ustanovení ustanovením novým, které bude co nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu ustanovení vadného; za tímto účelem jsou Smluvní strany povinny poskytnout si veškerou potřebnou součinnost.
7. Veškeré písemné právní úkony či oznámení dle této Smlouvy budou, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, předány osobně či odeslány doporučeným dopisem, elektronickou poštou nebo faxem na adresu či faxové číslo uvedené v záhlaví Smlouvy nebo na jinou adresu či faxové číslo oznámené ostatním Smluvním stranám v souladu s tímto odstavcem a nebude-li prokázáno dřívější doručení, budou považována za doručená (i) v případě osobního doručení dnem osobního předání, (ii) v případě doručení doporučeným dopisem třetí (3.) pracovní den po odeslání doporučeného dopisu, (iii) v případě doručení faxem, dnem odeslání, pokud bude vygenerováno potvrzení o bezchybném přenosu dat, (iv) v případě doručování elektronickou poštou dnem odeslání elektronické zprávy adresátovi. Nebude-li ostatním Smluvním stranám oznámena změna kontaktních údajů Smluvní strany, považují se písemnosti odeslané na kontaktní adresy/čísla uvedená v záhlaví této Smlouvy za řádně učiněné a budou považovány za doručené v souladu s tímto odstavcem. Komunikace učiněná telefonicky bude na žádost kterékoli ze Smluvních stran potvrzena písemně; pro písemné potvrzení příslušné telefonické komunikace se použijí pravidla sjednaná v předchozích větách tohoto odstavce.
8. Smluvním stranám není známa žádná zákonná či smluvní překážka sjednání této Smlouvy. Tato Smlouva byla uzavřena na základě shodné a svobodné vůle všech Smluvních stran, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli z nich; na důkaz souhlasu s celým obsahem Smlouvy, resp. s obsahem ustanovení relevantních pro tu kterou Smluvní stranu, připojují Smluvní strany své podpisy níže.

V Úvaly dne 31.7.2012


Město Úvaly
MUDr. Jan Šťastný, starosta



V Praze dne 31.7.2012


Hostin Development, s.r.o.
Ben Maudling, jednatel
Hostin Development, s.r.o.
Na Žertvách 2196/34, 180 00 Praha 8
IČ: 27567257, DIČ: CZ27567257
tel.: 284 086 400, fax: 284 683 619

Úvaly Development, s.r.o.

Na Žertvách 2196/34, 180 00 Praha 8

IČ: 62966308, DIČ: CZ62966308

tel.: 284 086 400, fax: 284 683 619

V Praze dne 31. 7. 2012

Ben Maudling

Úvaly Development, s.r.o.

Ben Maudling, jednatel