

Obec Kvasiny

se sídlem Kvasiny 81, 517 02 Kvasiny
zastoupená starostkou, Ing. Alicí Novákovou
IČO: 00275026

dále jen **obec Kvasiny a budoucí nabyvatel** na straně jedné

a

Janata Property Investment Group s. r. o.

se sídlem Roudničská 163/26, Roudnička, 500 02 Hradec Králové
zastoupená jednatelem Ing. Lukášem Janatou, MSc. a Petrem Janatou
IČO: 08500282

dále jen **budoucí převádějí** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

S M L O U V U

o vybudování ZTV

spojenou se smlouvou o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku do vlastnictví Obce Kvasiny

Článek I.

1.1. Společnost Janata Property Investment Group s. r. o. je vlastníkem mimo jiné též pozemku, pozemkové parcely parcelní číslo **5311/6** v obci a katastrálním území **Kvasiny**. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj – Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo **1062** vedeném pro obec a katastrální území **Kvasiny**.

1.2. Budoucí převádějí na tomto pozemku zamýšlí realizovat základní technické vybavení pro plánovanou novou obytnou zástavbu s názvem „Obytná zóna Kvasiny“.

Článek II. Vymezení pojmů

2.1. DOKUMENTACÍ se dle této smlouvy rozumí

- a) platný Územní plán obce Kvasiny;
- b) Územní studie pro zastavitelnou plochu Z1-5 v Kvasinách z 6/2013;
- c) Územní rozhodnutí o umístění stavby
- d) projektová dokumentace na stavbu komunikace, vodovodu, kanalizace a veřejného osvětlení, která je podkladem pro správní řízení (Dokumentace k územnímu rozhodnutí spojená s Dokumentací pro stavební povolení na akci „Obytná zóna Kvasiny“ zpracovaná společností FanIT s. r. o., odpovědný projektant Ing. Tomáš Klupal, datum zpracování listopad 2021)
- e) projektová dokumentace na realizaci kabelového vedení nn (Dokumentace k územnímu rozhodnutí spojená s Dokumentací k provedení stavby na akci „Kvasiny, parc. 5152, lok. 10x RD – knn) zpracovaná společností Energomontáže Votroubek, s. r. o., odpovědný projektant Ing. Jan Votroubek)
- f) projektová dokumentace k provedení stavby na položení optického kabelu zpracovaná Miloslavem Žateckým.

2.2. Základním technickým vybavením (ZTV) se pro účely této smlouvy rozumí část veřejné infrastruktury, a to:

- komunikace;

- vodovodní řady;
- parkovací stání;
- splašková kanalizace;
- řešení dešťové vody pomocí sběrných košů či samovolným vsakováním;
- optický kabel;
- veřejné osvětlení;

vše v obci a katastrálním území Kvasiny, vybudované budoucím převádějícím v souladu s DOKUMENTACÍ.

Článek III. Smlouva o vybudování ZTV

3.1. Na pozemku uvedeném v čl. 1.1. této smlouvy budoucí převádějící realizuje technickou infrastrukturu, tj. komunikaci s povrchem z betonové zámkové dlažby, vodovod, parkovací stání, kanalizaci splaškovou, řešení dešťové kanalizace sběrnými koši či samovolným vsakováním, optické kabely, veřejné osvětlení – to vše dále jen „základní technické vybavení“ nebo „ZTV“ včetně zajištění rozvodů NN (nízkého napětí) a překládky metalického kabelu CETIN.

To bez čerpání účelového finančního příspěvku na realizaci ZTV dle Zásad podpory bytové výstavby v Obci Kvasiny.

3.2. Po vybudování ZTV uvedeného v článku 3.1. této smlouvy se Obec Kvasiny zavazuje do svého vlastnictví společně se ZTV převzít i pozemek, p. č. 5311/6 uvedený v článku 1.1.

3.3. K převzetí pozemku p. č. 5311/6 včetně nově vybudovaného ZTV dojde po úplném dokončení stavby, odstranění všech vad a nedodělků, nabytí účinnosti kolaudačního souhlasu, případně nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí a předchozího předání dále uvedených dokladů k jednotlivým součástem ZTV.

3.4. Převod ZTV a pozemku z budoucího převádějícího na Obec Kvasiny se sjednává jako bezúplatný.

3.5. Obec Kvasiny se zavazuje ZTV a pozemek převzít do svého vlastnictví pouze při splnění dále uvedených podmínek v následujících bodech.

3.6. Na základě dohody účastníků se budoucí převádějící zavazuje:

3.6.1. ZTV provést v souladu s DOKUMENTACÍ.

3.6.2. Při budování ZTV přizvat ke kontrolním dnům zástupce Obce Kvasiny.

3.6.3. Vyhovět oprávněným a odůvodněným požadavkům Obce Kvasiny na odstranění nekvalitních prací a dodávek ve vztahu k majetku, který má obec Kvasiny převzít (zejména způsob uložení inženýrských sítí).

3.6.4. Přizvat Obec Kvasiny k odsouhlasení provedení uložení inženýrských sítí před jejich zásypem.

3.6.5. Zajistit nejpozději ke kolaudačnímu řízení na své náklady geometrické zaměření jednotlivých součástí ZTV, staveb a pozemků, tj. vyhotovení geometrického plánu a předat geometrický plán nejpozději do 30 kal. dnů od kolaudace nejméně ve čtyřech vyhotoveních Obci Kvasiny a zajistit zápis všech změn do katastru nemovitostí, je-li to zapotřebí. V případě nesplnění závazku zajistit vyhotovení nebo v případě nepředání geometrického plánu budoucím převádějícím je Obec Kvasiny oprávněna zadat vyhotovení geometrického plánu a náklady s tím spojené přeučtovat budoucímu převádějícímu, který se zavazuje takto vyúčtované náklady uhradit Obci Kvasiny do 15 kalendářních dnů ode dne jejich přeučtování.

3.6.6. Předat Obci Kvasiny veškeré dokumenty k nově vybudovanému ZTV.

3.7. Základní technické vybavení dle čl. 2.2. této smlouvy se budoucí převádějíci zavazuje vybudovat na svůj náklad v souladu s DOKUMENTACÍ.

3.8. Do doby převodu ZTV a pozemku na Obec Kvasiny je povinností budoucího převádějíciho na své náklady zajišťovat veškerou údržbu a provoz ZTV a pozemku.

3.9. Budoucí převádějíci se na základě této smlouvy zavazuje odstraňovat vady, které se na převedeném ZTV projeví do pěti let ode dne uzavření smluv o převodu ZTV a pozemku z budoucího převádějíciho na Obec Kvasiny. Tyto vady se budoucí převádějíci zavazuje odstranit do 30 kalendářních dnů ode dne jejich oznámení, nedohodnou-li se účastníci v konkrétním případě písemně jinak. Jestliže budoucí převádějíci vady neodstraní ani po opakované výzvě Obce Kvasiny k odstranění vad, má Obec Kvasiny právo zajistit opravu vad třetí osobou, a to na náklady budoucího převádějíciho. V případě zásahu vyšší moci (jaderný výbuch, silné záplavy, tuhá zima s vysokými mrazy apod.) je převádějíci povinen do 30 kalendářních dnů započít jejich odstranění. Budoucí převádějíci se zavazuje takto vyúčtované náklady uhradit Obci Kvasiny, a to nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Ostatní povinnosti budoucího převádějíciho, včetně povinnosti uhradit smluvní pokutu a práva Obce Kvasiny tím nejsou dotčena. 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 účastníků má za to, že se na jejich postavení při uplatňování a odstraňování vad dle této smlouvy použije úprava občanského zákoníku pro zhotovitele (budoucí převádějíci) a objednatele (Obec Kvasiny) dle smlouvy o dílo při sjednané záruce za jakost v délce pěti let ode dne nabytí ZTV Obcí Kvasiny.

3.10. V případě požadavku Obce Kvasiny se budoucí převádějíci zavazuje na Obec Kvasiny převést záruční oprávnění ze smluv uzavřených se stavebními zhotoviteli ZTV. Tento převod by byl realizován trojstrannými dohodami. Budoucí převádějíci se zavazuje postupovat ve smluvních vztazích se svými stavebními dodavateli tak, aby záruční doba činila nejméně šest let ode dne převzetí díla ze strany budoucího převádějíciho od zhotovitele. V případě realizace tohoto ujednání smlouvy zanikají závazky budoucího převádějíciho uvedené v bodu 3.8. této smlouvy.

3.11. Budoucí převádějíci se zavazuje za každou v termínu neodstraněnou vadu zaplatit Obci Kvasiny 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 Obce Kvasiny na náhradu škody. Závazek splnit povinnost, jejíž plnění je zajištěno smluvní pokutou, trvá i po zaplacení této smluvní pokuty. Budoucí převádějíci je povinen vyúčtované smluvní pokuty uhradit nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování.

3.12. Budoucí převádějíci se zavazuje na pozemku p. č. 5311/6 uvedeném v článku 1.1. této smlouvy zajistit rozvody NN a překládku metalického kabelu společnosti CETIN tak, jak je uvedeno v článku 3.1. Zároveň se budoucí převádějíci zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene - služebnosti se společností ČEZ Distribuce, a. s. týkající se nově vybudovaného kabelového vedení nn a smlouvu o zřízení služebnosti se společností CETIN, a. s. týkající se překládky metalického kabelu.

3.13. Veškeré závazky, jež pro něj z této smlouvy vyplývají, se budoucí převádějíci zavazuje zajistit na své náklady, bez možnosti uplatňování jakýchkoli nároků na Obci Kvasiny. Těchto případných nároků se budoucí převádějíci výslovně vzdává.

3.14. Účastníci se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto smlouvou a jejím plněním a že spory vzniklé mezi účastníky budou přednostně řešit dohodou.

Článek IV.

Smlouva o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku do vlastnictví Obce Kvasiny

4.1. Budoucí převádějíci a Obec Kvasiny se na základě této smlouvy o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu ZTV a pozemku zavazují v termínu nejpozději do **150 kalendářních dnů** ode dne doručení písemného oznámení ze strany převádějícího Obci Kvasiny, ve kterém bude uvedeno, že došlo k nabytí právní moci nebo účinnosti kolaudace ZTV a vyhotovení geometrického zaměření ZTV, dle článku 3.5.5. této smlouvy uzavřít

smlouvu o bezúplatném převodu ZTV a pozemku,

na základě které budoucí převádějíci bezúplatně převede na Obec Kvasiny

- komunikace;
- vodovodní řady;
- parkovací stání;
- splašková kanalizace;
- řešení dešťové vody pomocí sběrných košů či samovolným vsakováním;
- optický kabel;
- veřejné osvětlení;
- pozemek p. č. 5311/6, na kterém budou zavedena práva zatěžující nemovitost, tj. věcná břemena, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s. a pro CETIN a. s.

to vše dále jen „předmět převodu“

v obci a katastrálním území Kvasiny, to vše vybudované v souladu s DOKUMENTACÍ, smlouvou o vybudování ZTV dle čl. III této listiny a příslušnými povoleními dotčených orgánů státní správy.

Návrh smlouvy o bezúplatném převodu ZTV a pozemku vyhotoví Obec Kvasiny.

4.2. Budoucí převádějíci se zavazuje převést předmět převodu na Obec Kvasiny bez právních a faktických závad a omezení (zejména bez váznoucích zástavních práv a jiných omezení), kromě věcných břemen, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s. a CETIN a. s., ve stavu způsobilém řádnému užívání, tj. zejména s veškerou stavebně-technickou dokumentací (zejména projektovou dokumentací skutečného provedení stavby jednotlivých součástí ZTV, kolaudačního rozhodnutí s nabytím právní moci nebo kolaudačního souhlas, hodnoty jednotlivých součástí ZTV, geodetického zaměření jednotlivých součástí ZTV, doklady k technickým podmínkám připojení komunikace na silnici nebo místní komunikaci, povolení k vypouštění odpadních vod do kanalizace, rozbory za poslední období v rozsahu platného povolení k vypouštění odpadních vod, doklady k technickým podmínkám pro převzetí vodovodu a kanalizací, doklady o zkouškách těsnosti kanalizací a tlakové zkoušce těsnosti vodovodu, doklady o ověření funkčnosti všech uzávěrů a objektů na inženýrských sítích, platné elektrovizy, pasport předávaného veřejného osvětlení, stavební deník k jednotlivým součástem ZTV, zápisy o provedených zkouškách jednotlivých částí ZTV, atesty, záruční listy k jednotlivým součástem ZTV, soupisy vad a nedodělků z předávacího řízení jednotlivých součástí ZTV a doklady osvědčující platnost záruky za jakost jednotlivých součástí ZTV v trvání nejméně pěti (5) let od předání a převzetí ZTV).

Pro případ nesplnění těchto závazků (a to i jeho jednotlivých součástí) budoucím převádějícím účastníci sjednávají, že Obec Kvasiny není povinna předmět převodu přijmout do svého vlastnictví a je oprávněna od této smlouvy odstoupit.

4.3. V souladu s platnými právními předpisy (z.č. 128/2000 Sb., v platném znění) byl budoucí bezúplatný převod ZTV schválen Zastupitelstvem Obce Kvasiny dne, číslo usnesení

4.4 Pokud dojde ze strany Obce Kvasiny k nedodržení termínu uvedeného v článku 4.1., tj. 150 kalendářních dnů ode dne doručení písemného oznámení ze strany převádějícího Obci Kvasiny, zavazuje se Obec Kvasiny zaplatit převádějícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý de prodlení.

Článek V. Společná ujednání

5.1. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převést bez souhlasu druhé smluvní strany na třetí osobu, tato práva a povinnosti však přecházejí na dědice a právní nástupce smluvních stran.

5.2. Změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze ve formě písemných dodatků.

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

5.4. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jeho podpisu jeden.

5.5. V souladu s platnými právními předpisy (z. č. 128/2000 Sb., v platném znění) byla tato smlouva schválena Zastupitelstvem obce Kvasiny dne, číslo usnesení

V Kvasinách dne

Obec Kvasiny a budoucí nabyvatel:

Budoucí převádějící:

.....
Za Obec Kvasiny:

.....
za Janata Property Investment Group s. r. o.

Ing. Alice Nováková, starostka

Ing. Lukáš Janata, MSc.

.....
Petr Janata