

5-7/15

PLÁNOVACÍ SMLOUVA  
číslo SML\_DE0308011\_2015-003

uzavřená dne

16 - 12 - 2015

mezi

Atlantis Investment s.r.o.

a

obcí Přezletice

## PLÁNOVACÍ SMLOUVA

uzavřená dle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a dle § 1746 odst. 2 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen **OZ**), mezi níže uvedenými účastníky:

1. Obcí **Přezletice**, IČO: **00240656**, pod adresou Veleňská 48, Přezletice, p. Jenštejn 250 73, zastoupenou panem Tomášem Řihou, starostou obce (dále jen **Obec**)

a

2. Spol. **Atlantis Investment s.r.o.**, IČO **272 56 448**, se sídlem Praha 3, Koněvova 158/43, PSČ 130 00, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, spisová značka C108080, zastoupenou Aramem Marutyanem, ~~272 56 448~~ jednatelem (dále jen **Developer**)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Developer má záměr realizovat projekt výstavby rodinných domů dle zastavovací studie (dále jen **Studie**), která je přílohou č. 1 této smlouvy, pracovně nazvaný „POD BAŽANTNICÍ“ (dále jen **Projekt**). Projekt je rozdělen do etap, jak je uvedeno ve Studii, pro účely této smlouvy se etapa 1-4 dle Studie považují za etapu 1 a etapa 5 dle Studie za etapu 2.
2. Projekt klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušné infrastruktury a dalších nových staveb. Konkrétně je pro realizaci Projektu třeba vybudovat nové komunikace, nové inženýrské sítě a systém retenčních ploch (dále jen **VTDI**) jak jsou vyznačeny ve Studii a tyto napojit na stávající infrastrukturu v Obci.
3. Projekt a VTDI budou realizovány na těchto pozemcích v k.ú. a obci Přezletice, okrese Praha-východ (jak jsou blíže vyznačeny silnou červenou linkou ve Studii):

**parc. č. 91/85**, orná půda, o výměře 1789 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/86**, orná půda, o výměře 456 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/87**, orná půda, o výměře 267 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/88**, orná půda, o výměře 3444 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/89**, orná půda, o výměře 440 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/90**, orná půda, o výměře 2837 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/98**, orná půda, o výměře 9928 m<sup>2</sup>

**parc. č. 91/91**, orná půda, o výměře 8764 m<sup>2</sup>

a na částech pozemků **parc. č. 91/99** a **parc. č. 91/103** vymezených ve Studii.

(společně dále jen **Pozemky**)

4. Developer uzavřel s vlastníky Pozemků, mimo pozemku parc. č. 91/91, smlouvy o smlouvách budoucích kupních, jejichž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemkům na Developera. Uzavření těchto smluv dokládá prohlášením, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

Developer má dále pro sebe a pro každého dalšího vlastníka VTDI zajištěno podle budoucí smlouvy ze dne 21.10.2015 věcné břemeno a právo stavby podle úpravy § 1240 a násl. a § 1257 a násl. OZ k pozemku **parc. č. 91/91**, orná půda, v k.ú. a obci Přezletice, které bude svou povahou služebností strpění a užívání odvádění povrchových vod a strpění retenčních ploch a vedení povrchové vody na uved. pozemku.

Developer má zajištěny souhlasy vlastníků všech pozemků dotčených realizací Projektu a souvisejících staveb včetně VTDI.

5. Obec s realizací Projektu Developera souhlasí a potvrzuje podpisem této smlouvy, že ke stavebnímu záměru, jak je vymezen ve Studii, nemá žádné výhrady či návrhy změn nebo doplnění, pakliže Developer splní své povinnosti dle této smlouvy.
6. Obec a Developer shodně prohlašují, že realizací Projektu bude dotčena zejména tato veřejná infrastruktura o uvedené charakteristice:
  - dopravní infrastruktura – komunikace včetně veřejného osvětlení: komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu a komunikace III. třídy ve vlastnictví Středočeského kraje, osvětlení ve vlastnictví Obce;
  - technická infrastruktura – elektřina: ve vlastnictví ČEZ a.s.;
  - technická infrastruktura – voda: vodovodní řád ve vlastnictví Obce, centrální přívod vody od Pražské vodovody a kanalizace, a.s.;
  - technická infrastruktura – kanalizace splašková: ve vlastnictví Obce, otázka čistírny odpadních vod je řešena v článku III. níže.

## II. Předmět smlouvy

1. Účelem této smlouvy je stanovení podmínek, za kterých Developer:
  - a. vybuduje VTDI;
  - b. převede VTDI na Obec;
  - c. uhradí Obci kompenzaci dle čl. IV této smlouvy;
  - d. vybuduje dětské hřiště (dále jen **Hřiště**);
  - e. převede vlastnická či jiná věcná práva k části Pozemků na Obec; a
  - f. poskytne Obci zajištění.
2. Developer na vlastní náklady a nebezpečí:
  - a. zřídí a uvede do provozu stavbu systému retenčních ploch v rozsahu vyžadovaném příslušnými právními předpisy v oblasti vyznačené ve Studii;
  - b. zřídí a uvede do provozu komunikace pro motorová vozidla a pro pěší na Pozemcích v rozsahu dle Studie;
  - c. zřídí a uvede do provozu inženýrské sítě nezbytné pro Projekt, tedy kanalizaci, rozvody pitné vody, rozvody elektrické energie, rozvody a koncové zařizovací prvky veřejného obecního rozhlasu a veřejné osvětlení na Pozemcích jak jsou vyznačeny ve Studii;
  - d. vybuduje stavbu Hřiště na části pozemku parc. č. 91/99 jak je definováno ve Studii. Hřiště bude situováno na pozemku jako volně přístupná plocha pro krátkodobou rekreaci, pro neorganizovanou tělovýchovu a sport, bezprostředně související s bydlením, s plánovanou kapacitou nejméně 4 m<sup>2</sup> na obyvatele Projektu a z toho bude jedna čtvrtina plošné výměry určena pro dětské hřiště s docházkovou vzdáleností od bydliště ne větší než 250 metrů;
  - e. vybuduje zelené nezastavitelné plochy vyznačené v části 5. Studie včetně porostů (jedná se o plochy určené pro rekreaci, plochy určené pro rekreaci a dětské hřiště, plocha zeleně). Součástí této plochy bude i plošná rezerva (koridor) pro výstavbu cyklostezky (dále jen **Koridor cyklostezky**) jak je vyznačena ve Studii v souladu s územním plánem Obce Přezletice; cyklostezka bude logicky, stavebně technicky a účelem dopravní obslužnosti navazovat na stavební záměr stavby cyklostezky Obcí. V době převodu zelených nezastavitelných ploch do vlastnictví Obce bude Koridor cyklostezky součástí zelené plochy a tedy osázen.
3. Developer obstará veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, stanoviska a souhlasy potřebné pro vybudování VTDI, Hřiště a případně i Areálové čistírny odpadních vod (viz článek III. níže) a zajistí vypracování příslušné projektové dokumentace. Dále Developer zajistí v souladu s příslušnými právními předpisy veřejného práva, že pro každou stavbu VTDI, Hřiště a případně i Areálové čistírny odpadních vod (viz článek III. níže) řádně vznikne právo tuto stavbu užívat (dále jen **kolaudace**).

4. Developer uhradí v souladu s touto smlouvou Obci kompenzaci za investice vyvolané na straně Obce v souvislosti s realizací Projektu a VTDI a náhradu dalších nákladů, které Obci v souvislosti s Projektem vzniknou.

### III.

#### Čistírna odpadních vod

1. Pokud Obec vždy ve lhůtě 45 dnů po doručení písemné žádosti Developera vydá potřebné souhlasy, stanoviska, provede právní jednání či poskytne jinou potřebou součinnost do stavebních řízení o umístění či povolení staveb Projektu a stavební úřad podle nich provedení staveb Projektu pravomocně povolí, a pokud Obec současně do jednoho měsíce od zahájení stavby prvního rodinného domu Projektu umožní Developerovi napojení staveb Projektu na kanalizační řad a čistírnu odpadních vod ve vlastnictví Obce (zajistí stav a zejména potřebnou kapacitu), je Developer povinen takový kanalizační řad a čistírnu odpadních vod pro realizaci Projektu využít.
2. Developer uhradí Obci dodatečný poplatek jako kompenzaci za nově budovanou čistírnu odpadních vod, kterou Obec plánuje vystavět v obci Přezletice a tím za zhodnocení pozemků a Projektu Developera. Skutečná výše poplatku bude stranami této smlouvy sjednána v dodatku k této smlouvě a jeho výše bude určena v době, kdy Obci vznikne nárok na úhradu dodatečného poplatku, a to rozdělením skutečných nákladů Obce na výstavbu čistírny odpadních vod na počet ekvivalentních obyvatel, pro které má toto zařízení sloužit. Výše dodatečného poplatku však nesmí přesáhnout maximální výši 14.000,- Kč bez DPH na ekvivalentního obyvatele. Obec se zavazuje, že skutečnou výši nákladů a kapacitu čistírny Developerovi před sjednáním uvedeného dodatku doloží.
3. Napojení staveb Projektu na vodovodní a kanalizační řad (u kanalizačního řadu v případě využití práva připojení dle tohoto článku) bude provedeno v souladu s technickými parametry dle koncepční studie „Vodovod Přezletice“ zpracované Ing. Jakubem Jirákem z ateliéru PROJEKT IV – hydroIT s.r.o. se sídlem Praha 9 – Vysočany, Bassova 98/8, PSČ 190 00 zveřejněné na oficiálních stránkách Obce: [http://www.prezletice.cz/dokumenty/A\\_textova\\_cast.pdf](http://www.prezletice.cz/dokumenty/A_textova_cast.pdf)  
[http://www.prezletice.cz/dokumenty/cov\\_a\\_textova\\_cast.pdf](http://www.prezletice.cz/dokumenty/cov_a_textova_cast.pdf).
4. V případě, že by uvedený dodatečný poplatek po určení jeho skutečné výše podle tohoto článku překonal částku 14.000,- Kč bez DPH na ekvivalentního obyvatele, přistoupí strany na písemnou výzvu Developera k jednání o podmínkách napojení staveb Projektu na kanalizační řad a jeho technická zařízení (čistírnu odpadních vod). Pokud se strany nedohodnou na připojení za poplatek přesahující uvedenou částku, když obě strany mají možnost odmítnout dohodu z jakéhokoli důvodu, má Developer právo po uplynutí třiceti dnů ode dne doručení výzvy k jednání zajistit odkanalizování staveb Projektu prostřednictvím jím naplánované areálové čistírny odpadních vod (dále jen **Areálová čistírna**), kterou Developer sám vyprojektuje a vystaví.
5. Developer bude tudíž při projektování a realizaci Projektu a VTDI alternativně plánovat a počítat s výstavbou svojí Areálové čistírny v lokalitě vyznačené ve Studii pro případ, že stavby Projektu nebudou napojeny na kanalizační řad a čistírnu odpadních vod ve vlastnictví Obce dle předchozích odstavců tohoto článku. Obec toto alternativní řešení předem schvaluje a souhlasí s jeho provedením Developerem za podmínek stanovených v této smlouvě. Developer s ohledem na uvedené zpracuje projektové řešení areálového kanalizačního řadu a jeho součástí a příslušenství jako součástí VTDI tak, aby umožňovalo napojení jak na Areálovou čistírnu, tak i na čistírnu odpadních vod Obce dle odst. 1. tohoto článku.

### IV.

#### Kompenzace

1. Developer a Obec se dohodli na výši kompenzace za investice a náklady na straně Obce v souvislosti s realizací Projektu a výstavbou VTDI ve výši 1.020.000 Kč (dále jen **Kompenzace**).



2. Developer zaplatí Obci Kompenzaci v návaznosti na postup realizace Projektu a výstavby VTDI v rámci jednotlivých etap jak jsou specifikovány ve Studii. Kompenzace tedy bude hrazena po částech v následujících termínech:
  - a) část Kompenzace ve výši 120.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí pro 1. etapu;
  - b) část Kompenzace ve výši 100.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí pro 2. etapu;
  - c) část Kompenzace ve výši 150.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne vydání pravomocného stavebního povolení pro 1. etapu;
  - d) část Kompenzace ve výši 150.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne vydání pravomocného stavebního povolení pro 2. etapu;
  - e) část Kompenzace ve výši 250.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne kolaudace 1. etapy;
  - f) část Kompenzace ve výši 250.000 Kč bude uhrazena do 4 týdnů ode dne kolaudace Projektu 2. etapy.
3. Pokud se Developer dostane do prodlení s úhradou jakékoli části Kompenzace, zaplatí Obci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s úhradou každé části Kompenzace. Tímto ujednáním není dotčeno právo Obce na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti v plné výši; ustanovení § 2050 OZ se vylučuje. Smluvní pokuta musí být zaplacená na první výzvu a bez jakýchkoli výhrad či podmínek a je splatná do čtrnácti (14) dnů od data doručení Developerovi písemné výzvy k zaplacení. Developer stanovenou výši smluvní pokuty považuje za přiměřenou a vzdává se tímto práva domáhat se u soudu jejího snížení.

#### **V. Další povinnosti Developera**

1. Developer dále na vlastní náklady zajistí napojení VTDI na stávající pozemní komunikace, na rozvody vodovodů a kanalizací, na rozvody elektrické energie, veřejného osvětlení a rozhlasu prostřednictvím odborné firmy.
2. Developer se zavazuje, že vybuduje VTDI, Hřiště a Areálovou čistírnu, bude-li realizována, tak, aby po vydání kolaudačního souhlasu mohly být bez omezení užívány či provozovány. Developer se zavazuje, že umožní zástupcům Obce stavby VTDI, Hřiště a Areálové čistírny v jejich průběhu kontrolovat a připomínkovat. Developer bezdůvodně neodmítne zohlednit připomínky Obce k průběhu stavby VTDI, Hřiště a Areálové čistírny.
3. Developer zajistí, že VTDI, Hřiště a Areálová čistírna budou splňovat technické normy, požadavky Obce, zejména Standard veřejného osvětlení obce Přezletice a Technické zásady pro zásahy do místních komunikací (dostupné na <http://www.prezletice.cz/uzemni-plan/>) a obecně závazné právní předpisy.
4. Developer bude Obci předkládat veškerou projektovou dokumentaci navazující na Studii týkající se VTDI, Hřiště a Areálové čistírny, bude-li realizována, k odsouhlasení.
5. Developer předá Obci veškeré doklady k průběhu výstavby VTDI, Hřiště a Areálové čistírny a dále ke každé stavbě dokumentaci skutečného provedení, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci a k Areálové čistírně také veškerou dokumentaci týkající se jejího provozu a údržby a veškerou dokumentaci týkající se napojení staveb Projektu na Areálovou čistírnu.
6. Developer zajistí převod práv ze záruk na Obec anebo sám poskytne Obci na stavby VTDI, Hřiště a Areálové čistírny, bude-li realizována, záruky po dobu trvání minimálně 48 měsíců ode dne kolaudace každé z uvedených staveb, avšak záruční doba nesmí uplynout dříve než 24 měsíců od dokončení Projektu.
7. Pokud Developer nedokončí VTDI řádně a včas v souladu s harmonogramem uvedeným níže v této smlouvě, provede nezbytná opatření zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účel této smlouvy se nezbytným opatřením rozumí v souladu s ust. § 26 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, takový stavební stav rozestavěné pozemní komunikace, aby tato byla sjízdná. Veřejným zájmem se pak rozumí zejména možnost vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů,

vozidel svážející komunální odpad apod. Povrchová úprava komunikací bude v každém případě dokončena do stavu předjímaného pravomocným stavebním povolením v termínu daném stavebním povolením na jejich provedení. Splnění této povinnosti však nemá vliv na povinnost Developera VTDI dokončit v nejkratší možné době a převést VTDI na Obec v souladu s touto Smlouvou.

8. Developer se zavazuje ve lhůtě do sto dvaceti (120) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro provádění 1. etapy dle Studie uzavřít s Obcí k zajištění jeho případných dluhů a povinností vůči Obci smlouvu o zřízení zástavního práva prvního v pořadí na dobu trvání této smlouvy k pozemku o výměře nejméně 780 m<sup>2</sup>, který bude územním rozhodnutím vymezen k jako stavební parcela k zástavbě rodinným domem a jeho příslušenstvím, nedohodnou-li se strany jinak. Smluvními stranami odsouhlasený text zástavní smlouvy (s vynechanými údaji, které ke dni podpisu smlouvy nejsou známy) spolu s plánem, ve kterém je vymezen budoucí předmět zajištění (když vymezení bude následně upřesněno geometrickým plánem pro oddělení pozemku) tvoří přílohu č. 3.

Zástavní právo slouží k zajištění:

- (a) náhrady jakékoli újmy způsobené Developerem Obci v důsledku jakéhokoli porušení Developerem jeho povinností dle smlouvy či poškození majetku Obce v souvislosti s realizací Projektu či VTDI;
- (b) úhrady jakéhokoli dluhu, který může mít Developer vůči Obci z jakéhokoli důvodu.

## V.

### Povinnosti Obce

1. Obec Developerovi umožní vybudování VTDI a jejich napojení na svoje stavby a/nebo na Obcí spravované stavby a/nebo na stavby, ke kterým bude mít jiné právo, které tento postup umožní vždy ve lhůtě 45 dnů od doručení písemné žádosti Developera. Obec Developerovi zejména umožní napojení VTDI v přípojných bodech, místech a trasách, jak jsou zřejmé ze Studie. Dále Developerovi umožní provádět nezbytné stavební a výkopové práce a umožní umísťovat na a/nebo v pozemcích Obce stavební prvky a části VTDI, tj. v a/nebo na pozemcích Obce, kde bude napojení provedeno čímž umožní napojení na inženýrské sítě a komunikace vč. cyklostezky vybudované Obcí dle připojené Studie. Pro vyloučení pochybností strany uvádějí, že Obec Developerovi negarantuje a ani nemůže garantovat napojení VTDI a Projektu na infrastrukturu třetích osob, ke které nemá odpovídající práva.
2. Obec poskytne Developerovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne veškerou potřebnou součinnost ve stavebních a souvisejících řízeních pro splnění povinností Developera vyplývajících z této smlouvy.
3. Obec umožní Developerovi bezúplatné napojení staveb realizovaných v rámci Projektu na existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu Obce dle připojené Studie. Dohodou stran o bezúplatnosti takového napojení není dotčena případná povinnost Developera platit poplatky třetím stranám, jako jsou vlastníci či provozovatelé infrastruktury (např. distributoři elektrické energie či plynu), jakož i poplatky za zábor veřejných prostranství dle vyhlášek Obce, poplatky za zřízení služebností dle cen určených Obcí a nahradit Obci veškeré platby, které bude případně povinna uhradit v této souvislosti.
4. Obec umožní Developerovi bezúplatné napojení na vodovodní a kanalizační síť v Obci dle připojené Studie, a to v místech, která bude Obec vlastnit, anebo k nim bude mít jiné právo, které tento postup umožní k okamžiku vznesení konkrétní žádosti Developera. Obec poskytne Developerovi vyžádanou součinnost při jednáních s provozovateli Obecního vodovodu a kanalizace, nemůže však Developerovi garantovat vydání kladných či nepodmíněných stanovisek ani dostatečné kapacity v okamžiku zahájení jednání Developera s takovými provozovateli.
5. Obec zřídí Developerovi, k jeho výzvě, služebnost inženýrské sítě k těm pozemkům ve vlastnictví Obce (částečně dotčeným), které bude Developer nezbytně potřebovat pro zřízení připojení Projektu na distribuční vedení inženýrských sítí, které nejsou ve vlastnictví Obce, zejména pak elektrické energie, plynu, apod., to vše za úhradu obvyklých poplatků za zřízení služebností dle cen obvykle účtovaných Obcí.

6. Obec umožní Developerovi bezúplatně napojení na stávající dopravní infrastrukturu Obce dle připojené Studie včetně veřejného osvětlení a rozhlasu, a to v místech, která bude Obec vlastnit k okamžiku vznesení konkrétní žádosti Developera.

## VI.

### Termíny plnění a harmonogram realizace

1. Developer se zavazuje, pokud k tomuto postupu Obec poskytne Developerovi vždy řádně a včas potřebnou součinnost v souladu s touto smlouvou, řádně provést a dokončit každou samostatně povolovanou část VTDI, Hřiště či Areálové čistírny nejpozději do 24 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení pro takovou stavbu, pokud se strany nedohodly předem písemně jinak.
2. Developer v rámci realizace VTDI, Hřiště a Areálové čistírny postupuje v souladu s tímto harmonogramem:
  - a) Dokončení projektové dokumentace pro územní řízení a podání žádosti o vydání územního rozhodnutí pro VTDI do 5 měsíců ode dne podpisu této smlouvy;
  - b) Dokončení projektové dokumentace pro územní řízení a podání žádosti o vydání územního rozhodnutí pro 1. etapu a 2. etapu do 5 měsíců ode dne podpisu této smlouvy;
  - c) Dokončení projektové dokumentace pro stavební řízení a podání žádosti o vydání stavebního povolení pro VTDI do 5 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro VTDI;
  - d) Dokončení projektové dokumentace pro stavební řízení a podání žádosti o vydání stavebního povolení pro 1. a 2. etapu do 5 měsíců ode dne vydání pravomocného územního rozhodnutí pro 1. a 2. etapu;
  - e) Kolaudace VTDI ploch do 30 měsíců ode dne vydání pravomocného stavebního povolení pro VTDI;
  - f) Kolaudace 1. a 2. etapy do 30 měsíců ode dne kolaudace VTDI.

## VII.

### Budoucí smlouvy kupní

1. Bez zbytečného odkladu po řádném dokončení a zkolaudování VTDI a Hřiště, nejpozději však do 60 dnů od kolaudace každé samostatné stavby spolu Obec a Developer uzavřou kupní smlouvu, na jejímž základě Developer převede do výlučného vlastnictví Obce jednotlivé stavby VTDI a Hřiště, či jejich kolaudované části, včetně všech součástí a příslušenství. Spolu s předmětnou stavbou převede Developer na Obec i vlastnické právo k pozemku pod takovou stavbou (pozemky systému retenčních ploch, pozemky pod komunikacemi a cestami vyznačené v části 4. Studie), případně i pozemkům se stavbou souvisejících. Kupní cena bude vždy ujednána ve výši 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká) za každou převáděnou stavbu a pozemku pod ní.
2. Současně s poslední smlouvou dle předchozího odstavce uzavře Obec s Developerem za shodných podmínek a za kupní cenu ve výši 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká) kupní smlouvu, kterou Developer převede na Obec též část zelených nezastavitelných ploch vyznačených v části 5. Studie včetně porostů (plochy určené pro rekreaci, plochy určené pro rekreaci a dětské hřiště, plocha zeleně a pozemky Koridoru cyklostezky).
3. V případě, že v souladu s článkem III. této smlouvy vybuduje Developer Areálovou čistírnu, pak Developer a Obec bez zbytečného odkladu po řádném dokončení a zkolaudování Areálové čistírny, nejpozději však do 60 dnů od kolaudace, uzavřou kupní smlouvu, na jejímž základě Developer převede Areálovou čistírnu do výlučného vlastnictví Obce včetně všech součástí a příslušenství. Spolu s Areálovou čistírnou převede Developer na Obec i vlastnické právo k pozemku pod ní, případně i k souvisejícím pozemkům, pokud již nebudou ve vlastnictví Obce. Kupní cena bude vždy ve výši 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká).



4. V případě, že uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku smlouvy budou na překážku podmínky veřejnoprávních institucí, zejména podmínky případných dotačních titulů, pak platí, že kupní smlouva bude mezi Obcí a Developerem uzavřena do 60 dnů po splnění poslední z podmínek případného dotačního titulu.
5. Pozemky a stavby, které mají být předmětem kupních smluv uzavřených mezi Obcí a Developerem dle tohoto článku smlouvy nesmí být k okamžiku převodu zatíženy žádným právem Developera ani třetích osob a nesmí trpět žádnými právními ani jinými vadami.
6. Daň z nabytí nemovitých věcí dle tohoto článku dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí v platném znění bude placena Developerem stejně jako veškeré administrativní poplatky spojené s převodem vlastnického práva.

#### VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
2. Strany této smlouvy ujednávají, že Developer má právo za účelem realizace Projektu a jeho financování převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na společnost s ručením omezeným, akciovou společností, družstvo, či jinou právnickou osobu, kterou k tomu Developer založí (dále jen **Společnost**). Případný převod práv a povinností bude realizován formou postoupení této smlouvy dle úpravy § 1895 a násl. OZ. Smluvní strany potvrzují, že povaha této smlouvy postoupení nevylučuje a souhlasí s ním. Developer se zavazuje písemně informovat Obec o úmyslu převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na Společnost a o jakékoli změně ve vlastnické struktuře Společnosti, a to vždy nejméně patnáct (15) dní před tím, než k takovému právnímu jednání dojde.

Pro případ, že by převod práv a povinností z této smlouvy nebyl možný dle úpravy § 1895 a násl. OZ, zavazují se strany uzavřít do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy některé z nich třístranný dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této smlouvy.

3. Smluvní strany zaváží své případné právní nástupce, aby převzali práva a povinnosti z této smlouvy. Strana, která toto ujednání nesplní, odpovídá druhé straně za škodu, která jí vznikne postupem v rozporu s tímto ujednáním.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího schválení zastupitelstvem Obce Přezletice na svém zasedání dne 14. 12. 2015.
5. Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jiná forma se vylučuje.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy, že byla sepsána dle jejich vážné, pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že smlouvě plně porozuměly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.

Příloha:

- č. 1 Zastavovací studie
- č. 2 Prohlášení o uzavřených smlouvách
- č. 3 Odsouhlasené znění zástavní smlouvy vč. plánu

V Přezleticích dne 16. 12. 2015

V Přezleticích dne 16. 12. 2015

Obec Přezletice  
zastoupená starostou panem Tomášem Řihou

Developer Atlantis Investment s.r.o.  
zastoupený Aramem Marutyanem, jednatelem

Příloha č. 1 k Plánovací smlouvě č. SML\_DE0308011\_2015-003



Atlantis Investment s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

*[Signature]*

INVESTOR

příloha plánovací smlouvy

PROJEKT PŘEZLETICE - POD BAŽANTNICÍ  
1. celková situace

MÍSTO STAVBY  
VÝKRES

DATUM  
13.12.2015

VÝKRES



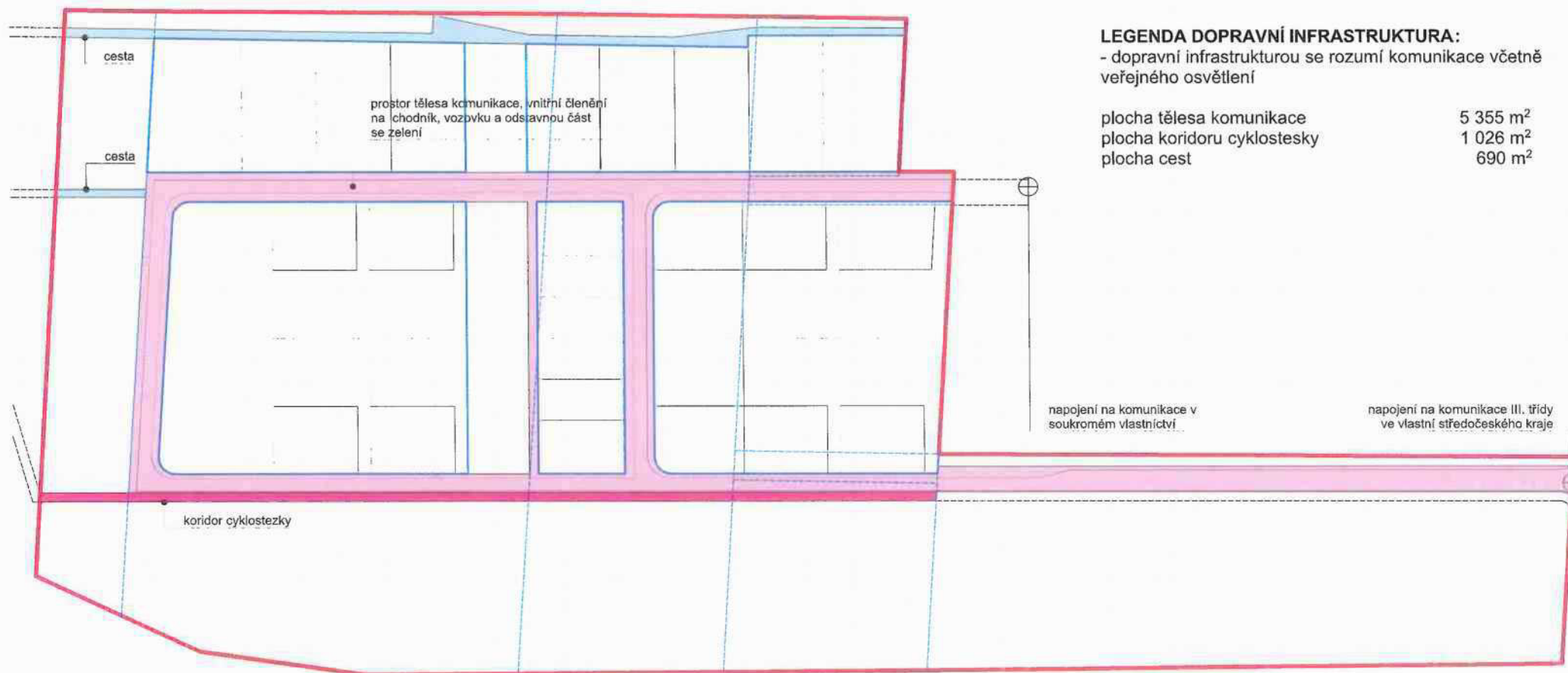


# **LEGENDA ZÁSTAVBY ÚZEMÍ :**

RD	rodinné domy - solitérní	-	29 domů
ŘRD	rodinné domy - řadové	-	6 domů
BD	bytový dům	-	16 byt. jednotek



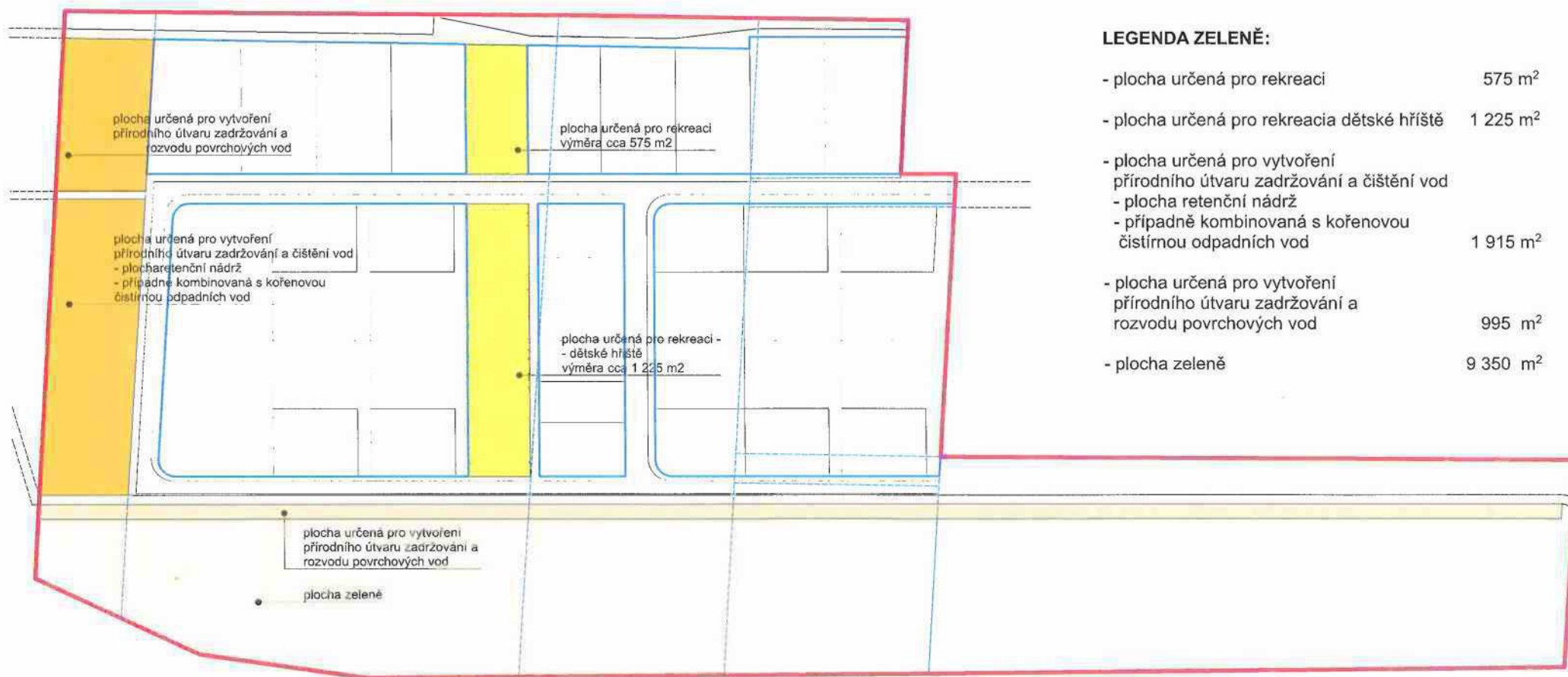


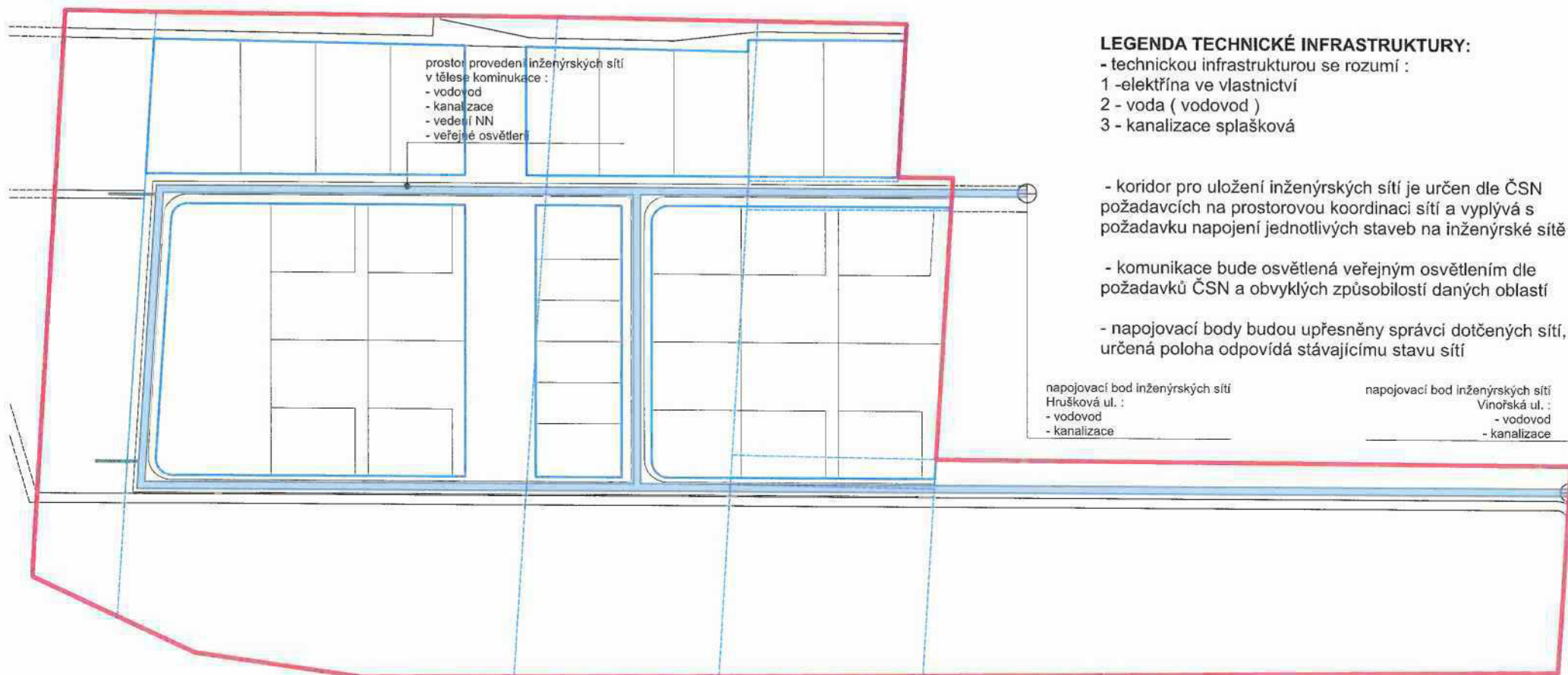


#### LEGENDA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:

- dopravní infrastrukturou se rozumí komunikace včetně veřejného osvětlení

plocha tělesa komunikace	5 355 m <sup>2</sup>
plocha koridoru cyklostezky	1 026 m <sup>2</sup>
plocha cest	690 m <sup>2</sup>





#### LEGENDA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

- technickou infrastrukturou se rozumí :

1 - elektřina ve vlastnictví

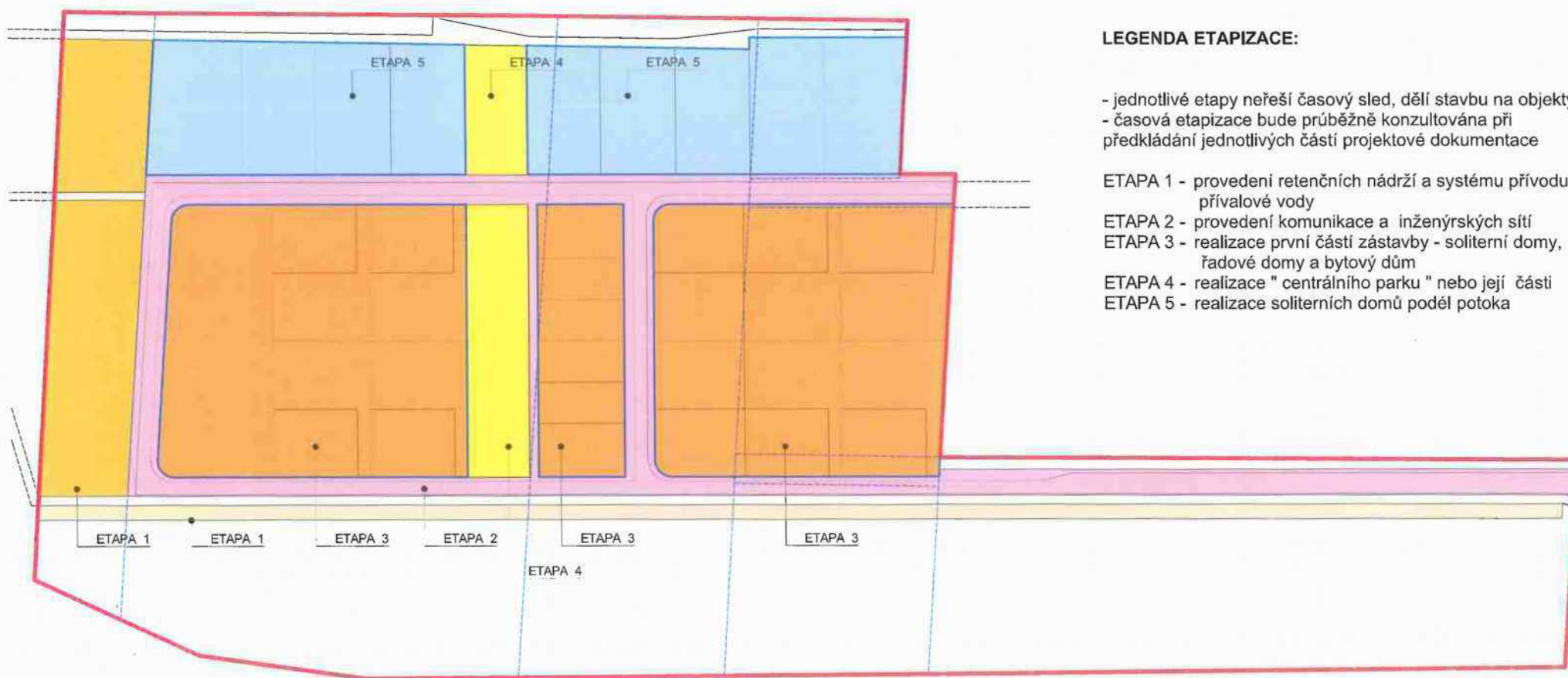
2 - voda ( vodovod )

3 - kanalizace splašková

- koridor pro uložení inženýrských sítí je určen dle ČSN požadavcích na prostorovou koordinaci sítí a vyplývá s požadavku napojení jednotlivých staveb na inženýrské sítě

- komunikace bude osvětlená veřejným osvětlením dle požadavků ČSN a obvyklých způsobilostí daných oblastí

- napojovací body budou upřesněny správci dotčených sítí, určená poloha odpovídá stávajícímu stavu sítí



#### LEGENDA ETAPIZACE:

- jednotlivé etapy neřeší časový sled, dělí stavbu na objekty  
- časová etapizace bude průběžně konzultována při předkládání jednotlivých částí projektové dokumentace

ETAPA 1 - provedení retenčních nádrží a systému přívodu přívalové vody

ETAPA 2 - provedení komunikace a inženýrských sítí

ETAPA 3 - realizace první částí zástavby - solitérní domy, řadové domy a bytový dům

ETAPA 4 - realizace "centrálního parku" nebo její části

ETAPA 5 - realizace solitérních domů podél potoka

### Čestné prohlášení


Které činí:

pan  bytem Ke Kozím hřbetům 3/4, Suchdol, 165 00 Praha 6

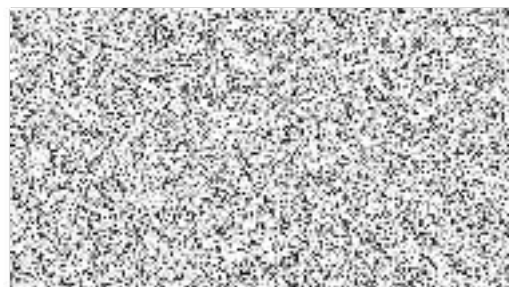
Pro potřeby:

spol. **Atlantis Investment s.r.o.**, IČ: 272 56 448, se sídlem Praha 3, Koněvova 158/43, PSČ 130 00, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, spisová značka C108080

Takto

 podpisem tohoto prohlášení potvrzuje, že se spol. Atlantis Investment s.r.o. uzavřel dne 21.10.2015 budoucí smlouvu, podle které pro spol. Atlantis Investment s.r.o. a pro každého dalšího vlastníka staveb systému retenčních ploch (zastavovací studie systému je přílohou tohoto prohlášení) zřídí věcné břemeno a právo stavby podle úpravy § 1240 a násl. a § 1257 občanského zákoníku k pozemku parc. č. 91/91, orná půda, v k.ú. a obci Přezletice, okrese Praha-východ, které bude svou povahou služebností strpění a užívání odvádění povrchových vod a strpění retenčních ploch a vedení povrchové vody na uved. pozemku, konkrétně odvodňovacího zařízení a systému retenčních ploch v rozsahu dle projektové dokumentace, která je přílohou smlouvy ze dne 21. října 2015 v pruhu o šíři pět metrů a hloubce jednoho metru při jižní hranici pozemku parc. č. 91/91. Smlouva obsahuje i ujednání potřebná pro realizaci předmětné stavby vč. potřebných souhlasů do stavebních a souvisejících správních řízení. Právo věcného břemene a práva stavby bude trvat na dobu existence předmětných staveb, zaniká pouze v případech stanovených zákonem a platí pro ně omezení trvání 99 let dle úpravy § 1244 odst. 1 občanského zákoníku

V Praze dne 12. listopadu 2015





## ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen "Smlouva")

mezi

- (1) společností **Atlantis Investment s.r.o.**, IČO 272 56 448, se sídlem Praha 3, Koněvova 158/43, PSČ 130 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C108080, zastoupenou Aramem Marutyanyem, nar. 28. 9.1972, jednatelem (dále jen "**Zástavce**")

a

- (2) obcí **Přezletice**, IČO: 00240656, pod adresou Veleňská 48, Přezletice, p. Jenštejn 250 73, zastoupenou panem Tomášem Říhou, starostou obce (dále jen "**Zástavní věřitel**")

(Zástavce a Zástavní věřitel dále též "**Smluvní strany**")

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- (A) Zástavní věřitel a Zástavce uzavřeli dne [•] plánovací smlouvu (dále jen "**Plánovací smlouva**"), dle které se Zástavce zavázal Zástavnímu věřiteli k určitým plněním, které jsou specifikované v Plánovací smlouvě, zejména k úhradě Kompenzace ve výši 1.020.000 Kč; Plánovací smlouva tvoří přílohu č. 1 Smlouvy.
- (B) K zajištění plnění dluhů a povinností Zástavce dle Plánovací smlouvy a za podmínek v ní uvedených se Zástavce zavázal uzavřít zástavní smlouvu k níže uvedené nemovitosti, která je ve vlastnictví Zástavce.

VZHLEDEM K VÝŠE UVEDENÉMU SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NÁSLEDUJÍCÍ:

### 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Zástavce za účelem zajištění Zajištěných dluhů zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele ve smyslu ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "**Občanský zákoník**") zástavní právo k pozemku parcelní č. [•] v katastrálním území Přezletice o výměře [780] m<sup>2</sup>, který je územním rozhodnutím vymezen jako stavební parcela k zástavbě rodinným domem a jeho příslušenstvím, a to včetně jeho součástí a příslušenství (dále jen "**Nemovitost**").
- 1.2 "**Zajištěné dluhy**" pro účely Smlouvy zahrnují následující dluhy vznikající vůči Zástavnímu věřiteli, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů, či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím:
- (a) dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé v důsledku porušení Plánovací smlouvy Zástavcem;

(b) dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklé v souvislosti s poškozením majetku Zástavního věřitele v souvislosti s realizací Projektu dle Plánovací smlouvy;

(c) jakékoliv další dluhy Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli.

1.3 Zástavní věřitel zástavní právo za podmínek Smlouvy přijímá.

1.4 Zástavce dále za účelem ochrany pořadí zástavního práva zřízeného Smlouvou zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele za podmínek Smlouvy Zákaz (jak je definován ve Smlouvě níže). Zástavní věřitel práva odpovídající Zákazu přijímá.

## **2. ZÁPIS ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

2.1 V den uzavření Smlouvy Smluvní strany jakožto navrhovatelé vyhotoví společný návrh na vklad zástavního práva a na vklad Zákazu do katastru nemovitostí. Zástavce tento návrh neprodleně na své náklady podá příslušnému katastrálnímu úřadu a kopii návrhu (bez příloh) s originálním otiskem razítka podatelny příslušného katastrálního úřadu o podání návrhu předloží spolu s originálem či úředně ověřenou kopií příslušného výpisu z katastru nemovitostí s vyznačenou plombou týkající se probíhajícího řízení o zápisu zástavního práva a Zákazu do 3 pracovních dnů Zástavnímu věřiteli. Bez ohledu na povinnost stanovenou v předchozí větě má právo podat výše uvedený návrh dle Smlouvy do katastru nemovitostí na náklady Zástavce i Zástavní věřitel a Zástavce je k tomu účelu povinen neprodleně na výzvu Zástavního věřitele nebo jeho zmocněnce poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

2.2 Zástavce se zavazuje učinit na své náklady neprodleně veškeré kroky nezbytné pro povolení vkladu zástavního práva a vkladu Zákazu podle Smlouvy do katastru nemovitostí. Zástavní věřitel mu za tím účelem poskytne potřebnou součinnost.

2.3 V případě, že by se Smlouva ukázala být nezpůsobilým podkladem pro zápis zástavního práva k Nemovitosti a/nebo Zákazu do katastru nemovitostí, Zástavce je povinen ve lhůtě 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Zástavního věřitele podepsat dodatek ke Smlouvě či, dle volby Zástavního věřitele, novou smlouvu, vyhotovenou Zástavním věřitelem, týkající se zastavení Nemovitosti a/nebo zřízení Zákazu a obsahující přiměřené úpravy oproti Smlouvě, které budou odstraňovat důvody nezpůsobilosti Smlouvy jako podkladu pro zápis zástavního práva a/nebo Zákazu do katastru nemovitostí.

## **3. POVINNOSTI ZÁSTAVCE**

3.1 Zástavce se zavazuje:

(a) prokázat Zástavnímu věřiteli vznik Zástavního práva k Nemovitosti dle Smlouvy do 60 kalendářních dnů ode dne uzavření Smlouvy;

(b) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele:

(i) nezatížit ve prospěch třetí osoby ani nezcizit Nemovitost od uzavření Smlouvy až do zániku zástavního práva dle Smlouvy, nejpozději však do 10 let ode dne uzavření Smlouvy, přičemž tento zákaz zatížení a zcizení Nemovitosti se zřizuje jako věcné právo (dále jen "Zákaz"). Zástavce je povinen zajistit zápis Zákazu do katastru nemovitostí formou vkladu v souladu s ustanovením článku 3.2,



- (ii) nezapsat do katastru nemovitostí ve smyslu § 982 odst. 2 Občanského zákoníku výhradu, že jiné právo má přednostní pořadí před právy k Nemovitosti zřízenými dle Smlouvy,

ani jinak právně nejednat, pokud by takové právní jednání směřovalo ke kterémukoli kroku či jednání uvedenému v tomto odstavci (b) výše;

- (c) zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo mít za následek podstatnou změnu stavebního či technického charakteru nebo určení Nemovitosti, či jinou obdobnou podstatnou změnu Nemovitosti, ledaže by k němu Zástavní věřitel předem udělil písemný souhlas. Zákazy z toho ujednání se nevztahují k realizaci staveb VTDI dle Plánovací smlouvy a stavby rodinného domu dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 3 Smlouvy; k jejich provádění má Zástavce souhlas Zástavního věřitele udělený touto smlouvou;
- (d) hradit řádně a včas veškeré daně a poplatky splatné ohledně Nemovitosti;
- (e) zdržet se jednání, které může nepříznivě ovlivnit realizaci zástavního práva podle Smlouvy;
- (f) poskytovat Zástavnímu věřiteli na jeho žádost jakékoli dokumenty, které může Zástavní věřitel v souvislosti s Plánovací smlouvou a Smlouvou rozumně požadovat;
- (g) činit bezodkladně veškeré další kroky, které budou nezbytné nebo které Zástavní věřitel bude rozumně vyžadovat pro ochranu a zachování zástavního práva zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele na základě Smlouvy.

3.2 Zástavce se zavazuje Zástavního věřitele písemně informovat neprodleně, nejpozději však do 5 pracovních dnů poté, co se dozví o:

- (a) jakémkoli zatížení Nemovitosti (aniž by tím byl dotčen kterýkoli zákaz podle článku 3.1(b) včetně zástavního práva vzniklého ze zákona či rozhodnutím příslušného státního orgánu či jakémkoli kroku směřujícím ke vzniku takového zatížení;
- (b) jakémkoli závažném poškození či zničení Nemovitosti a jakékoli jiné skutečnosti, která má nebo může mít za následek podstatné snížení hodnoty Nemovitosti nebo podstatné omezení možnosti jejího užívání;
- (c) jakémkoli rozhodnutí orgánu veřejné moci týkajícím se zápisu zástavního práva a/nebo Zákazu podle Smlouvy do katastru nemovitostí;
- (d) jakýchkoli právech třetích osob, která by mohla mít nepříznivý dopad na zástavní právo a/nebo Zákaz podle Smlouvy či práva Zástavce k Nemovitosti (včetně podání návrhu nebo nařízení výkonu rozhodnutí (nebo exekuce) prodejem Nemovitosti nebo zahájení insolvenčního řízení proti Zástavci); nebo
- (e) jakékoli výhradě ve smyslu § 508 Občanského zákoníku zapsané v katastru nemovitostí ve vztahu k Nemovitosti.

#### 4. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ ZÁSTAVCE

4.1 Zástavce činí následující prohlášení a potvrzuje a zaručuje Zástavnímu věřiteli pravdivost, úplnost a přesnost každého z nich:

(a) Zástavce:

- (i) je výlučným vlastníkem Nemovitosti a nikomu nesvědčí právo domáhat se ve vztahu k Nemovitosti odstranění nesouladu stavu zápisů v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem,
- (ii) řádně a včas splnil všechny své povinnosti ze smluv, na jejichž základě nabyl Nemovitost, a neexistuje žádná skutečnost, v jejímž důsledku by Zástavce nebo jeho protistrana mohli odstoupit od jakékoli z takových nabývacích smluv nebo jakoukoli z nabývacích smluv jinak ukončit,
- (iii) si není vědom žádné skutečnosti, v jejímž důsledku by příslušné smluvní strany mohly odstoupit od jakékoli nabývací smlouvy předcházející kteroukoliv ze smluv, na jejichž základě Zástavce nabyl Nemovitost, nebo takovou smlouvu jinak ukončit, ani
- (iv) není v nakládání s Nemovitostí jakkoli omezen;

(b) platí, že:

- (i) třetí osoby nemají k Nemovitosti žádná práva (včetně práv věcných), ať už vyplývající z právních předpisů nebo ze smlouvy či jiného právního jednání,
- (ii) Zástavci ohledně Nemovitosti nesvědčí jiná práva kromě práva vlastnického, jako např. právo odpovídající věcnému břemenu,
- (iii) Nemovitost není součástí již zastavené věci hromadné, či věci hromadné, k níž byl zřízen zákaz zřízení zástavního práva dle § 1309 odst. 2 Občanského zákoníku či zákaz zatížení či zcizení dle § 1761 Občanského zákoníku, a
- (iv) žádná ze staveb na Nemovitosti není ve vlastnictví třetí osoby,

a to s výjimkou věcných břemen existujících ze zákona a práv uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí v příloze č. 2;

- (c) mimo tuto Smlouvu Zástavce neuzavřel žádnou smlouvu, ani neučinil jiné právní jednání, na základě kterých by mohlo dojít ke vzniku jakéhokoli omezení popsaného v odstavci (b) tohoto článku výše či jiného zatížení Nemovitosti;
- (d) zástavní právo podle Smlouvy vznikne vkladem do katastru jako zástavní právo v prvním pořadí;
- (e) Nemovitost nemá žádné skryté vady, zejména pak přes Nemovitost nevede žádná inženýrská síť ani jiné vedení, které by nebylo zjevné, a neexistuje ani žádná jiná skutečnost, na kterou by měl Zástavce Zástavního věřitele v souvislosti s uzavřením Smlouvy upozornit. Ujednání z tohoto odstavce se nevztahují k realizaci staveb VTDI dle Plánovací smlouvy a stavby rodinného domu dle projektové dokumentace, která tvoří přílohu č. 3 Smlouvy; k jejich provádění má Zástavce souhlas Zástavního věřitele udělený touto smlouvou;
- (f) vlastnické právo Zástavce k Nemovitosti není dotčeno žádnými spory, nedořešenými právními vztahy (včetně restitučních nároků), soudními, dědickými, správními nebo jinými řízeními (včetně jakéhokoli řízení ohledně

zápisu práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí), na jejichž základě by třetím osobám mohla vzniknout práva k Nemovitosti, ledaže podání návrhu na zahájení takového řízení výslovně povoluje Plánovací smlouva nebo k tomu poskytl Zástavní věřitel svůj výslovný předchozí písemný souhlas;

- (g) Nemovitost je způsobilá být předmětem zástavního práva a neexistuje žádná skutečnost, která má nebo by mohla mít za následek částečnou nebo úplnou neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost Smlouvy nebo zástavního práva či Zákazu zřizovaných ve prospěch Zástavního věřitele podle Smlouvy;
- (h) kopie výpisu z katastru nemovitostí uvedeného v příloze č. 2 obsahuje aktuální, přesné, úplné a pravdivé informace o právních vztazích k Nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo v jiné příslušné evidenci;
- (i) Nemovitost bude po realizaci staveb Projektu dle Plánovací smlouvy volně přístupná z veřejně přístupné komunikace;
- (j) podle vědomí a znalostí Zástavce (které má nebo by měl mít při vynaložení náležité péče) není Nemovitost znečištěna nad právními předpisy přípustnou mez ani jinak nepříznivě ovlivněna ekologickými zátěžemi ani neexistuje skutečnost, která by případnému nabyvateli Nemovitosti, který Nemovitost získá v důsledku výkonu práv Zástavního věřitele ze zajištění zpeněžením Nemovitosti, bránila v řádném a úplném využití Nemovitosti v souladu se způsobem užívání, který pro Nemovitost platí dle stavebně-právních předpisů;
- (k) Zástavce není v úpadku, ani si v důsledku uzavření Smlouvy úpadek nepřivodí, ohledně majetku Zástavce nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či jiného obdobného řízení podle zahraničního právního řádu a Zástavce není podle svého vědomí a znalostí (které má nebo by měl mít při vynaložení náležité péče) v situaci, v níž by zahájení insolvenčního řízení či obdobného řízení podle zahraničního právního řádu vůči němu hrozilo;
- (l) proti Zástavci není vedena exekuce ani jiné řízení, jež může vést ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti, a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést;
- (m) Smlouva nezkracuje věřitele Zástavce a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku;
- (n) platí, že:
  - (i) Zástavce je způsobilý uzavřít Smlouvu a nabýt práva a splnit povinnosti v ní stanovené, všechny osoby jednající za Zástavce v souvislosti s uzavřením Smlouvy a plněním jeho povinností ze Smlouvy vyplývajících jsou k tomu řádně oprávněny;
  - (ii) uzavření Smlouvy, převzetí povinností dle Smlouvy ani jejich splnění nejsou v rozporu se zakladatelským právním jednáním ani vnitřními předpisy Zástavce ani v rozporu se smluvně převzatými povinnostmi Zástavce ani právními předpisy závaznými pro Zástavce a byly řádně schváleny v souladu s právními předpisy a s příslušným

zakladatelským právním jednáním a vnitřními předpisy Zástavce;

- (iii) Smlouva nevyžaduje ke své platnosti a účinnosti žádné další souhlasy nebo jiná jednání; a před uzavřením Smlouvy byly splněny informační povinnosti dle § 55 a § 56 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o obchodních korporacích**") a uzavření Smlouvy nebylo zakázáno ve smyslu § 56 Zákona o obchodních korporacích.

## 5. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

5.1 V případě, že jakýkoli ze Zajištěných dluhů nebyl uhrazen řádně a včas (ať již v řádném termínu splatnosti nebo v důsledku nastolení předčasné splatnosti), má Zástavní věřitel právo:

- (a) Nemovitost nechat na náklady Zástavce ocenit znalcem za podmínek článku 5.3; a
- (b) realizovat zástavní právo k Nemovitosti dle vlastní volby Zástavního věřitele a na náklady Zástavce jakýmkoli způsobem v souladu se Smlouvou a právními předpisy. Zástavní věřitel je oprávněn realizovat zástavní právo podle Smlouvy v celém rozsahu nebo zčásti a kdykoli měnit způsob realizace zástavního práva a realizaci zástavního práva opakovat.

5.2 Smluvní strany si vedle způsobů stanovených právními předpisy platnými a účinnými v době výkonu zástavního práva dohodly pro výkon zástavního práva k Nemovitosti formu:

- (a) přímého prodeje Nemovitosti třetí osobě;
- (b) prodeje Nemovitosti ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku v souladu s ustanoveními § 1772 a násl. Občanského zákoníku; a
- (c) prodeje Nemovitosti v dobrovolné dražbě v souladu s ustanoveními § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;

a to za dodržení podmínek sjednaných v článku 5 Smlouvy.

5.3 Ocenění Nemovitosti, s cílem zjistit aktuální tržní hodnotu Nemovitosti pro účely jejího zpeněžení, zadá Zástavní věřitel na náklady Zástavce znalci zapsanému v seznamu soudních znalců pro obor a odvětví odpovídající Nemovitosti. Zástavce souhlasí s tím, aby znalce zvolil Zástavní věřitel, za dodržení sjednaného okruhu znalců.

5.4 V souladu s § 1364 Občanského zákoníku je Zástavní věřitel oprávněn zpeněžit Nemovitost (tj. uskutečnit prodej Nemovitosti) nejdříve po uplynutí 30 dnů poté, co Zástavní věřitel započítí výkon zástavního práva podle Smlouvy oznámil Zástavci (či ode dne zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později).

5.5 Při prvním pokusu musí být Nemovitost zpeněžena za cenu rovnající se nejméně 75 % hodnoty Nemovitosti stanovené v ocenění, které Zástavní věřitel obdržel od jím zvoleného znalce v souladu s článkem 5.3 (hodnota Nemovitosti stanovená v ocenění znalce dle článku 5.3 dále též "**Hodnota zástavy**").

- 5.6 Nepodaří-li se Nemovitost zpeněžit při prvním pokusu, je Zástavní věřitel oprávněn při opakovaném přímém prodeji, veřejné soutěži či dobrovolné dražbě zpeněžit Nemovitost za nabídnutou cenu (či v případě dobrovolné dražby podání) nižší než 75 % Hodnoty zástavy. Nemovitost nelze v žádném případě zpeněžit, je-li nabídnutá cena za prodej Nemovitosti nižší než 40 % Hodnoty zástavy.
- 5.7 Zástavní věřitel je povinen na písemnou žádost Zástavce doložit, že s nabídkou přímého prodeje Nemovitosti oslovil nejméně 2 potenciální zájemce, kterým lze v daném místě a čase potenciálně prodat věc srovnatelnou s Nemovitostí za srovnatelných okolností, ledaže s ohledem na povahu Nemovitosti splnění této podmínky po Zástavním věřiteli nelze rozumně požadovat. Přímý prodej Nemovitosti za cenu nižší než 75% Hodnoty zástavy lze z důvodu nezájmu zahájit nejdříve po 50 dnech od oznámení započetí výkonu zástavního práva podle Smlouvy Zástavci, (či zápisu takové skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později). Před touto lhůtou je Zástavní věřitel oprávněn Nemovitost prodat přímým prodejem pouze, pokud (i) k tomu bude mít předchozí písemný souhlas Zástavce nebo (ii) hrozí-li důvodné riziko poklesu ceny Nemovitosti, v důsledku kterého může Zástavní věřitel rozumně očekávat, že dosažená prodejní cena Nemovitosti při prodeji před uplynutím lhůty 50 dnů bude vyšší než prodejní cena Nemovitosti, kterou by bylo možné dosáhnout za srovnatelných okolností při prodeji po uplynutí uvedené lhůty, nicméně vždy musí být dodržena lhůta 30 dnů dle článku 5.4. Na žádost Zástavce je Zástavní věřitel povinen doložit skutečnosti, ze kterých při stanovení takového závěru vycházel.
- 5.8 Další podmínky veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku či dobrovolné dražby musejí být Zástavním věřitelem stanoveny tak, aby umožnily prodej Nemovitosti za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat na relevantním trhu za srovnatelných okolností na daném místě v daném čase při dodržení podmínky minimální ceny dle článku 5.5 a 5.6 (zejména lhůta pro podávání nabídek ve veřejné soutěži nebude kratší než 2 týdny a soutěž bude vyhlášena způsobem zajišťujícím oslovení dostatečného počtu potenciálních účastníků).
- 5.9 Pro vyloučení pochybností bude pro účely dobrovolné dražby Zástavní věřitel oprávněn prodat Nemovitost a je pro tyto účely navrhovatelem dražby, který rovněž uzavírá smlouvu o provedení dražby s dražebníkem.
- 5.10 Zástavní věřitel nemusí zohledňovat nabídky na koupi Nemovitosti, které by jej vystavily riziku právnímu, daňovému či obchodnímu. Zejména Zástavní věřitel smí nastavit podmínky prodeje Nemovitosti tak, aby zvýhodňovaly:
- (a) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
  - (b) nabídky nevystavující Zástavního věřitele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů oproti nabídkám, ze kterých daňové náklady či související rizika vyplývají; a
  - (c) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
- 5.11 Zástavní věřitel je oprávněn svým jménem a na účet Zástavce či jeho právního nástupce, který je nabyvatelem Nemovitosti, uzavřít smlouvu o prodeji Nemovitosti s kupujícím určeným ve vztahu k příslušné formě realizace zástavního práva v souladu s ostatními ustanoveními článku 5 Smlouvy. Právo Zástavního věřitele podle předchozí věty se vztahuje i na veškerá jednání potřebná k realizaci prodeje Nemovitosti v rámci sjednané formy prodeje, včetně jednání souvisejících s registrací



prodeje Nemovitosti v katastru nemovitostí. Závazek zakládající právo Zástavního věřitele uzavřít smlouvu o prodeji Nemovitosti a Nemovitost prodat není závazkem z komisionářské smlouvy podle § 2455 a násl. Občanského zákoníku a nemůže být jednostranně ukončen ze strany Zástavce ani jeho právního nástupce.

- 5.12 Pro vyloučení pochybností, limity, lhůty a omezení stanovené v člancích 5.5 – 5.10 nepatří pro případ výkonu zástavního práva způsoby stanovenými právními předpisy platnými a účinnými v době výkonu Zástavního práva či jinými než dohodnutými ve Smlouvě.
- 5.13 Zástavce je povinen v souvislosti s realizací zástavního práva Zástavním věřitelem poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost, zejména Zástavnímu věřiteli opatřit a předat veškeré podklady, které jsou potřebné v souvislosti s realizací zástavního práva, a kdykoliv umožnit Zástavnímu věřiteli a osobám pověřeným Zástavním věřitelem přístup k Nemovitosti.

## **6. VZNIK A TRVÁNÍ SMLOUVY A ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

- 6.1 Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
- 6.2 Zástavní právo k Nemovitosti a Zákaz (ve vztahu k třetím osobám, není-li jim Zákaz znám již dříve), vzniknou zápisem do katastru nemovitostí. Zástavní právo vzniklé podle Smlouvy a Zákaz potvrzují v plném rozsahu až do dne, ke kterému byly plně uhrazeny všechny Zajištěné dluhy (dále jen "**Den splnění**").
- 6.3 Zástavní právo k Nemovitosti a Zákaz zaniknou také v případě, že Zástavce poskytne Zástavnímu věřiteli bankovní záruku, která bude splňovat následující podmínky:
- 6.3.1 bankovní záruka bude vydána prvotřídní bankou přijatelnou pro Zástavního věřitele se sídlem v České republice a bude se řídit právem České republiky;
- 6.3.2 bankovní záruka bude neodvolatelná, nepodmíněná a na první výzvu;
- 6.3.3 částka bankovní záruky bude minimálně 1.000.000 Kč; a
- 6.3.4 osoba či osoby, které bankovní záruku podepsala či podepsaly, je/Jsou osobami oprávněnými jednat za banku poskytující tuto bankovní záruku.
- 6.4 Zástavní věřitel poskytne Zástavci na základě písemné žádosti Zástavce a na náklady Zástavce písemné potvrzení o zániku zástavního práva a Zákazu vzniklých na základě Smlouvy, jakmile nastane Den splnění. Zástavní věřitel se zavazuje učinit na výzvu Zástavce veškeré kroky nezbytné pro povolení vkladu výmazu zástavního práva a vkladu výmazu Zákazu podle Smlouvy z katastru nemovitostí v souladu s návrhem podaným Zástavcem.
- 6.5 Ukončení Smlouvy se bude výlučně řídit podmínkami uvedenými ve Smlouvě. Smluvní strany mohou od Smlouvy odstoupit nebo vypovědět závazek z ní pouze, je-li to ve Smlouvě výslovně ujednáno. Použití ustanovení § 1980 Občanského zákoníku se vylučuje.

## **7. NÁKLADY TÝKAJÍCÍ SE SMLOUVY A ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

Zástavce se zavazuje hradit veškeré náklady související se Smlouvou a se zřízením, registrací a výkonem či realizací zástavního práva a Zákazu zřizovaných podle ní. V případě, že takové náklady (včetně nákladů vzniklých s ochranou, vymáháním nebo zachováním práv podle Smlouvy) vznikly Zástavnímu věřiteli, je Zástavce povinen

tyto náklady Zástavnímu věřiteli na výzvu Zástavního věřitele, nejpozději však do 10 pracovních dnů od takové výzvy, nahradit.

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí, že odkazy na "**dluhy**" se vykládají jako odkazy na peněžité dluhy.
- 8.2 Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis buď přiložen k návrhu na zápis práv vzniklých ze Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 8.3 Bude-li jakékoli ustanovení Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zdánlivé nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zdánlivé nebo nevymahatelné jen toto ustanovení (dále jen "**Vadné ustanovení**"). Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení Vadného ustanovení novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě 14 dnů od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Smluvních stran.
- 8.4 Smlouva může být změněna či zrušena pouze písemně. Není-li dodržena písemná forma dodatku, má se za to, že Smluvní strany nechtějí být dodatkem vůbec vázány a nemá se k němu přihlížet.
- 8.5 I když Smlouva odkazuje na specifické právo nebo opravný prostředek, je smluvní strana oprávněna uplatnit jakékoli jiné právo, opravný prostředek nebo provést jakékoli opatření, na které má jinak nárok na základě příslušných právních předpisů. Neučiní-li smluvní strana bezodkladně poté, co zjistí, že druhá smluvní strana Smlouvu neplní, příslušné oznámení nebo nebude jinak jednat, neznamená to, že druhé smluvní straně neplnění Smlouvy promíjí. Smluvní strana může oznámit veškerá taková neplnění kdykoli a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a se Smlouvou.
- 8.6 Smlouva a Plánovací smlouva nejsou smlouvami na sobě závislými ve smyslu ustanovení § 1727 Občanského zákoníku.
- 8.7 Každá smluvní strana se tímto vzdává jakýchkoli případných práv založených jednáním druhé smluvní strany před uzavřením Smlouvy. Výjimkou budou případy, v nichž jedna smluvní strana úmyslně uvedla druhou smluvní stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu Smlouvy. Každá smluvní strana prohlašuje, že při jednání o uzavření Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato smluvní strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby jí byl zřejmý zájem druhé smluvní strany Smlouvu uzavřít.
- 8.8 Strany si ve smyslu § 630 Občanského zákoníku sjednávají promlčecí lhůtu 15 let ve vztahu ke každému právu Zástavního věřitele ze Smlouvy, které podléhá promlčení.
- 8.9 Strany prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejich pokynů, že obě smluvní strany se podílely na přípravě Smlouvy a měly příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly příležitost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí. Smluvní strany jako podnikatelé vylučují použití ustanovení § 1799 a 1800 Občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem.



- 8.10 Obě smluvní strany tímto ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku berou na sebe nebezpečí toho, že po uzavření této Smlouvy může dojít ke změně podstatných okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 8.11 Strany smlouvy se dohodly, že ustanovení § 1971 Občanského zákoníku se na Smlouvu nepoužije a že Zástavní věřitel má právo na náhradu jakýchkoliv škod bez ohledu na to, že by mohly být kryty úroky z prodlení.
- 8.12 Smluvní strany jsou právnickými osobami. Každá z nich se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 Občanského zákoníku.

V [•] dne [•] 16 -12- 2015

**Atlantis Investment s.r.o.**

Podpis:

Jméno:

Funkce:

Aram Marutyan

jednatel

V [•] dne [•] 16 -12- 2015

**Obec Přezletice**

Podpis:

Jméno:

Funkce:

Tomáš Ríha

starosta obce

**PŘÍLOHA Č. 1**  
**PLÁNOVACÍ SMLOUVA**

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ OHLEDNĚ NEMOVITOSTI**

