



## **SMLOUVA O SPOLEČNÉ INVESTICI PŘI VÝSTAVBĚ V LOKALITĚ LIBČICE NAD VLTAVOU**

uzavřená podle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ")  
mezi

1/

### **Domov v zahradě s.r.o.**

se sídlem: Hřbitovní 89, 252 66 Libčice nad Vltavou

IČ: 06428428

DIČ: CZ06428428

Zastoupená jednatelem společnosti Ing. Petrem Kosíkem

Bankovní spojení: 23792340/0600

jako investor akce Pátevní komunikace nám. Svobody – Turská 1.etapa jako vlastník pozemků parc. č. 1158/4, 1158/3 vše v k.ú Libčice nad Vltavou, obec Libčice nad Vltavou, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ na LV č. 1352

(dále též jen „**Domov v zahradě**“)

a

2/

### **Město Libčice nad Vltavou**

se sídlem Městského úřadu v Libčicích nad Vltavou

nám. Svobody 90, 252 66 Libčice nad Vltavou

IČO: 00241407

DIČ.: CZ00241407

zastoupené: Ing. Petrou Peleškovou, starostkou města

(dále též jen „**Město**“)

(tato smlouva dále jen "**Smlouva**" a obě smluvní strany společně též jen "**Smluvní strany**")

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavřena za účelem společné investice finančních prostředků pro realizaci výstavby pozemní komunikace a inženýrských sítí za účelem zajištění obslužnosti pozemků parc. č. 1156/6, 1158/2, 1158/3, 1158/4, 1158/6, 1159, 1262, 1272, 898/1, 899/1, 900, 903/1, 903/5 v k.ú. Libčice nad Vltavou (dále jen „**Nemovitosti**“) podle projektové dokumentace ke stavebnímu povolení vypracované k Rozhodnutí o umístění stavby, jež bylo vydáno stavebním úřadem dne 4.8.2021 pod č.j. MeULi/1959/26/2020/SÚ (dále jen „**Projekt**“). Výstavba bude probíhat v termínech dle smlouvy o dílo sjednané mezi Domovem v zahradě a zhotovitelem stavby.

Projektová dokumentace tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

2. **Domov v zahradě** se zavazuje vybudovat komunikace a inženýrské sítě dle v předchozím odstavci uvedené projektové dokumentace Projektu, což je nutné pro budoucí realizaci výstavby, kterými se rozumí:
  - a) stavba komunikací a chodníků na pozemcích parc. č. 1156/6, 1158/2, 1158/3, 1158/4, 1158/6, 1159, 1262, 1272, 898/1, 899/1, 900, 903/1, 903/5 , vše v k.ú. Libčice nad Vltavou (dále jen „**Zainvestované pozemky**“), čímž dojde k napojení Nemovitostí na pozemní komunikace, a to v rozsahu úplného provedení kompletní komunikace a chodníků s živičným povrchem o šíři 12,5m s jednostranným chodníkem a zeleným pásem.
  - b) stavba rozvodů elektrické energie, a to v rozsahu provedení kompletních rozvodů.
  - c) stavba STL páteřních plynových řadů v kompletním rozsahu.
  - d) stavba vodovodních a kanalizačních řadů, a to v rozsahu provedení kompletních řadů vodovodu a splaškové a dešťové kanalizace.
  - e) stavba veřejného osvětlení v kompletním rozsahu.
3. Mezi Domovem v zahradě a Městem je za účelem výstavby dle tohoto článku odst. 1 uzavřena rovněž Smlouva o spolupráci, v níž se Domov v zahradě jako jediný žadatel a investor zaváže vybudovat stavbu dle Projektu.
4. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že stavbu dle Projektu je možné vybudovat pouze v případě, že vlastníci pozemků parc. č. 898/1, 899/1, 1158/2 a 900 vše v k. ú. Libčice nad Vltavou, uzavrou s Domovem v zahradě samostatnou smlouvu či smlouvy, jejímž obsahem bude vybudování Projektu a podílení se na jeho investicích (dále jen „**Smlouva s investory**“), neboť bez spolupráce a součinnosti těchto vlastníků není možné vybudovat stavbu dle Projektu.

## II. Vklady smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují pro dosažení účelu výstavby Projektu dle čl. I Smlouvy společně investovat finanční prostředky v prozatím předpokládané výši 18.100.000,- Kč (slovy: osmnáct milionů sto tisíc korun českých) bez DPH, dle Odhadu celkových investičních nákladů viz. Příloha č. 2 této Smlouvy, vypracovaného na základě projektové dokumentace ke stavebnímu povolení stavby. Konečná cena bude upřesněna dle výsledku výběrového řízení na zhotovitele. Smluvní strany se zavazují na investici podílet následovně:
  - a) Město poskytne částku ve výši 7,34 %, tj. 1.328.540,-Kč a
  - b) Domov v zahradě zajistí, že Domov v zahradě a ostatní investoři na základě samostatně uzavřených Smluv s investory poskytnou částku ve výši 92,66 %, tj. 16.771.460,-Kč,příčemž v případě, že konečná cena bude vyšší než předpokládaná, podílí se na ní Smluvní strany ve výše uvedených poměrech.

2. Smluvní strany jsou povinny uhradit odpovídající podíl na Projekt tímto způsobem:
  - a) 40 % z celkově poskytnuté částky bude uhrazeno na účet **Domova v zahradě** uvedený v úvodu Smlouvy do 30 dnů od právní moci stavebního povolení na Projekt, popř. do 30 dnů od podpisu Smlouvy, pokud tato skutečnost nastane později,
  - b) 50 % z celkově poskytnuté částky bude uhrazeno na účet **Domova v zahradě** uvedený v úvodu Smlouvy do 30 dnů po zahájení stavby Projektu,
  - c) zbývající část bude Smluvními stranami uhrazena do 15 dnů po právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby Projektu, a to již jako rozdíl mezi skutečnou výší ceny díla po odečtení již uhrazených záloh.
3. Smluvní strany prohlašují, že k realizaci výstavby Projektu může dojít i v etapách vymezených Smlouvou o dílo, která bude uzavřena mezi Domovem v zahradě a zhotovitelem. V tom případě se Smluvní strany zavazují uhradit odpovídající podíl dle odstavce 1 tohoto článku v termínech dle odstavce 2 tohoto článku vždy v rámci jednotlivé etapy.
4. V případě prodlení Smluvní strany s úhradou dle tohoto článku odst. 2 vzniká povinnost takové Smluvní straně uhradit na účet Domova v zahradě uvedený v záhlaví Smlouvy úrok z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
5. **Domov v zahradě** se pro dosažení účelu dle čl. I Smlouvy zavazuje převést Městu Zainvestované pozemky, které jsou v jeho vlastnictví, a to do 90 dnů po vydání posledního kolaudačního rozhodnutí celé stavby nebo příslušné ucelené etapy záměru za kupní cenu ve výši 1.000,- Kč (včetně DPH).
6. **Domov v zahradě** před uzavřením Smlouvy zřídil nový účet uvedený v úvodu Smlouvy za účelem úhrady vkladů a financování Projektu dle Smlouvy.

### III. Správa investice

1. Smluvní strany se dohodly, že správou jimi investovaných majetkových hodnot pověřují **Domov v zahradě** (dále též „**Správce**“).
2. Správce je povinen s péčí řádného hospodáře pečovat o svěřené hodnoty a tyto minimálně jednou za tři měsíce vyúčtovat pro Smluvní strany.
3. Úroky přirostlé k investovaným prostředkům budou použity společně s investovanými prostředky v souladu s čl. IV odst. 3 Smlouvy případně budou vráceny jako přeplatek dle odst. 7 tohoto článku.
4. Správce je zároveň zmocněn v souvislosti s plněním této smlouvy k jednání za Smluvní strany se třetími osobami a po předchozím písemném souhlasu i k uzavírání smluv směřujících k realizaci účelu této Smlouvy uzavíraných mezi Smluvními stranami a třetími osobami.

5. Správce jedná v rámci plnění této Smlouvy svým jménem na svůj účet i na účet ostatních Smluvních stran. Správce se zavazuje jednat vždy v dobré víře tak, aby neohrozil realizaci účelu této Smlouvy a nepoškodil zájmy Smluvních stran. Správce se zavazuje neprodleně informovat druhou Smluvní stranu o skutečnostech souvisejících s činností dle Smlouvy.
6. Nedojde-li ke splnění lhůty dle čl. IV. odst. 3 této Smlouvy, aniž by se Smluvní strany dohodly na jejím prodloužení, nebo nebude-li možné naplnit účel této Smlouvy z důvodu neuzavření Smlouvy s investory a/nebo zásahu vyšší moci, je Správce povinen vrátit Smluvním stranám finanční prostředky, které nebyly použity v souladu s čl. IV. odst. 4 Smlouvy, v poměru, v jakém se Smluvní strany skutečně podílely na celkové částce uhrazené na účet Domova v zahradě.
7. Správce je povinen provést závěrečné vyúčtování, v němž uvede, jaká částka byla celkem každou ze Smluvních stran dle této Smlouvy uhrazena a případné zbylé finanční prostředky (přeplatek) je povinen vrátit Smluvním stranám, a to v poměru, v jakém se na vzniku přeplatku podílely.
8. Správce se zavazuje vést řádně evidenci o hospodaření s investicí, evidenci účetních dokladů a dále archivovat a později zajistit archivaci veškerých účetních dokladů souvisejících s investicí.
9. Správce je povinen jakékoliv listiny související s činností dle této Smlouvy předložit na požádání bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně.
10. Smluvní strany se zavazují poskytnout si maximální možnou součinnost pro naplnění účelu Smlouvy, oznamovat Správci veškeré významné skutečnosti související s naplněním účelu této Smlouvy.

#### **IV. Výstavba Projektu a jeho financování**

1. **Domov v zahradě** provede v souladu s platnými právními předpisy výběr zhotovitele stavby Projektu.
2. **Domov v zahradě** se zavazuje před výběrem zhotovitele informovat Město o svém úmyslu takový výběr provést a způsob výběru a rozhodnutí o výběru zhotovitele s Městem předem projednat.
3. **Domov v zahradě** vybuduje a dokončí nejpozději do 3 let od vydání stavebního povolení a ukončení výběrového řízení na zhotovitele (podle toho která skutečnost nastane později) Projekt dle Smlouvy. Pro odstranění pochybností Smluvní strany prohlašují, že Projekt se bude považovat za dokončený v případě, že bude vydán a nabude právní moci kolaudační souhlas (dále jen "Kolaudační souhlas"), na základě, kterého bude možné komunikace a sítě obvyklým způsobem dlouhodobě užívat k určenému účelu.

4. Veškeré finanční prostředky investované dle této Smlouvy Smluvními stranami na výstavbu Projektu budou čerpány formou proplácení oprávněných daňových dokladů zhotovitele stavby, jimiž bude zhotovitel stavby účtovat skutečně provedená dílčí plnění a jimiž provede konečné vyúčtování díla. Kontrolu správnosti vyúčtování dílčích plnění zhotovitelem provádí Smluvní strany společně na tzv. kontrolních dnech, které se musí konat minimálně jednou za měsíc.
5. V případě výskytu potřeby změn v projektových řešeních, víceprací a tím i vícenákladů musí být tyto odsouhlaseny všemi Smluvními stranami, pouze pokud v souhrnné výši přesáhnou 10 % z konečné ceny dle čl. II odst. 1 této Smlouvy.
6. Případné vícenáklady oproti sjednané ceně ve smlouvě o dílo uzavřené se zhotovitelem stavby hradí Smluvní strany v procentuálním poměru dle finančního vkladu.
7. **Domov v zahradě** se zavazuje umožnit Městu kontrolu řádného výstavby Projektu, a to včetně informování Města o konání kontrolních dnů a umožnění zástupci Města takových kontrolních dnů se účastnit.

#### V. Majetek nabytý z investovaných prostředků

1. Majetek nabytý ze společně investovaných finančních prostředků Smluvních stran se stává vlastnictvím Domova v zahradě, který jej následně v souladu se Smlouvou o spolupráci uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 22.9.2022 a dodatkem č. 1 ze dne 26.4.2024 převede do vlastnictví Města.

#### VI. Závazky a prohlášení

1. **Smluvní strany** prohlašují a zaručují ohledně jimi vlastněných pozemků, že
  - a) na Zainvestovaných pozemcích nevážnou žádná zástavní práva nebo jiná věcná práva, ani žádná užívací práva třetí osoby, zejména z titulu nájemní či jiné obdobné smlouvy, k Zainvestovaným pozemkům nebyl uplatněn žádný dědický ani restituční nárok a nevážnou na nich jiné právní vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva, zejména jejich užívání;
  - b) neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Zainvestovaným pozemkům, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nich podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
  - c) Smluvní strany nemají žádné nesplněné finanční závazky vůči finančnímu úřadu, které by opravňovaly finanční úřad zřídit k Zainvestovaným pozemkům zástavní právo, nemají žádné nesplněné finanční nebo jiné závazky vůči třetí osobě, které by umožňovaly jakékoli jejich zatížení nebo jakékoliv omezení jejich zcizování;
  - d) s vlastníky nebo uživateli přilehlých nemovitostí nebo sousedících se Zainvestovanými pozemky nejsou vedeny žádné spory ohledně jejich hranic nebo věcných břemen, práv přístupu, emisí nebo jiných práv, jež se jich dotýkají;

- e) v katastru nemovitostí ani v jiném seznamu nejsou zapsány žádné liniové stavby vedoucí přes Zainvestované pozemky, nad nimi ani pod nimi, nebyly podány ani žádné návrhy na jejich zápis ani uzavřeny žádné smlouvy;
  - f) katastrálnímu úřadu nebyly předloženy žádné návrhy na zápis jakýchkoli omezení vlastnického práva k Zainvestovaným pozemkům.
- 2. Pro případ, že se některé z prohlášení, které **Smluvní strany** učinily ve výše uvedeném odstavci Smlouvy, ukáže být nepravdivým nebo nesprávným, se Smluvní strany dohodly tak, že **daná Smluvní strana** vyvine potřebné úsilí a poskytne druhé Smluvní straně potřebnou součinnost k tomu, aby bylo možné odvrátit nepříznivé důsledky vyplývající z vadnosti některého z prohlášení uvedeného výše pro realizaci Projektu, přičemž příslušná Smluvní strana se zavazuje takovým nepříznivým důsledkům zabránit nebo je bez zbytečného odkladu odstranit.
  - 3. Smluvní strany se výslovně dohodly tak, že Smluvní strany nejsou oprávněny ode dne uzavření Smlouvy do dokončení výstavby Projektu převádět Zainvestované pozemky v jejich vlastnictví na třetí osoby bez písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
  - 4. V případě převodu nebo přechodu vlastnictví k Nemovitostem vlastněných Domovem v zahradě v průběhu realizace Projektu na jinou osobu se Domov v zahradě zavazuje převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na tuto osobu, a to buď postoupením Smlouvy či uzavřením dodatku k ní; do doby splnění této povinnosti odpovídá za splnění povinností a závazků vyplývajících pro něj z této Smlouvy sám, jako by nadále Nemovitosti vlastnil.

## VII. Odstoupení od smlouvy

- 1. V případě, že nedojde do konce měsíce 12/2027 k uzavření Smlouvy s investory, může kterákoliv ze Smluvních stran odstoupit od Smlouvy bez udání důvodu. Odstoupení je účinné okamžikem jeho doručení druhé Smluvní straně.
- 2. V případě odstoupení od Smlouvy jsou Smluvní strany povinny vrátit si do 15 dnů veškerá plnění z této Smlouvy, které si Smluvní strany již poskytly, když žádná ze Smluvních stran nemá nárok na náhradu škody či jiného plnění vůči druhé Smluvní straně z důvodu odstoupení od Smlouvy.

## VIII. Závěrečná ujednání

- 1. Práva a povinnosti neupravená Smlouvou se řídí OZ.
- 2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy nebyly ve smyslu ust. § 1798 a násl. OZ určeny jednou ze Smluvních stran nebo na základě jejích pokynů a že každá Smluvní strana měla možnost se k obsahu Smlouvy vyjádřit a obsah základních podmínek této Smlouvy ovlivnit. Smluvní strany vylučují pro právní vztahy

vzniklé z a na základě této Smlouvy právní úpravu smluv uzavíraných adhezním způsobem obsaženou v ust. § 1799 a 1800 OZ, zejména úpravu neplatnosti doložek uvedených mimo vlastní text Smlouvy, doložek pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelných a doložek pro slabší stranu bez rozumného důvodu zvláště nevýhodných.

3. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních vždy s platností originálu.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že změny a doplnění této Smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření. Podmínkou účinnosti této smlouvy je souhlas zastupitelstva Města, který byl dán usnesením UZ-23-2/24 ze dne 24.4.2024. S uzavřením této Smlouvy o společné investici vyslovila souhlas Rada města ze dne 7.9.2022.
6. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
  - a) Příloha č.1 – Projektová dokumentace
  - b) Příloha č.2 – Odhad celkových investičních nákladů dle PD k SP
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah Smlouvy je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že se s obsahem Smlouvy seznámily, souhlasí s ní, porozuměly jí a na důkaz toho připojují níže uvedeného dne své podpisy.

V Libčicích nad Vltavou dne 26.4.2024

**Domov v zahradě s.r.o.**

**Město Libčice nad Vltavou**



Ing. Petr Kosík  
jednatel

Ing. Petra Pelešková  
starostka





|                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Městský úřad<br>Libčice nad Vltavou | Počet listů / počet příloh:<br>4 / 0 |
| Došlo dne:<br>26.-04-2024           | Vyřizuje:                            |
| Číslo jednací:<br>Nezhl/1654/2024   | Spisový znak:<br>51.1                |