



## Plánovací smlouva

Investor:	NJ Development a.s.
Sídlem:	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	039 45 545
Zastoupený:	Mgr. Davidem Mikulou, členem představenstva
(dále jen „Investor“)	

a

Obec:	<b>Obec Jenštejn</b>
sídlem:	9. května 60, PSČ 250 73, Jenštejn
IČO:	002 40 249
Zastoupený:	Norbertem Hlaváčkem, starostou
(dále jen „Obec“)	

(Investor a Obec společně dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů, příslušných ustanovení Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“) a § 1746 a násł. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) tuto

### PLÁNOVACÍ SMLOUVU (dále jen "Smlouva")

#### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Investor prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
  - parc. č. 202/191, o výměře 1110 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/194, o výměře 839 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/195, o výměře 814 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/196, o výměře 644 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/177, o výměře 709 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/179, o výměře 1103 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;
  - parc. č. 202/348, o výměře 169 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;
  - parc. č. 258/39, o výměře 722 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;

- parc. č. 258/40, o výměře 618 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/41, o výměře 1311 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/100, o výměře 717 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/102, o výměře 401 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/103, o výměře 317 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/105, o výměře 595 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/106, o výměře 5 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/107, o výměře 629 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/109, o výměře 4648 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;  
jak jsou všechny zapsány na listu vlastnictví č. 644, pro katastrální území Jenštejn, obec Jenštejn, okres Praha – východ, Katastrální pracoviště pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ (dále jen „**Nemovitosti**“).
- 1.2 Investor má zájem realizovat projekt výstavby "Nový Jenštejn – rozšíření lokality – Etapa 5A, Areál 30 RD" (dále jen „**Projekt**“) na Nemovitostech. Projektová dokumentace k Projektu (dále jen „**Projektová dokumentace**“) byla vypracována společností LINE architektura s.r.o., jakožto generálním projektantem, a kopie její aktuální verze (tj. verze Projektové dokumentace pro ÚR ze dne 05/2016 tvoří Přílohu č. 2. Investor předpokládá stavební dokončení Projektu do 31.12.2018.
- 1.3 Výstavba Projektu klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování inženýrských sítí, jak jsou uvedeny v článku 2 a jejich napojení na stávající infrastrukturu Obce a třetích osob, a to na Nemovitostech a dále na pozemcích:
- parc. č. 202/348, o výměře 169 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;  
parc. č. 258/105, o výměře 595 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/106, o výměře 5 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
parc. č. 258/109, o výměře 4648 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;  
ve vlastnictví Investora; a  
parc. č. 202/218, o výměře 4836 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha;  
parc. č. 339/1, o výměře 10647 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná půda;  
ve vlastnictví Obce  
jak jsou všechny zapsány na příslušných listech vlastnictví, pro katastrální území Jenštejn, obec Jenštejn, okres Praha – východ, Katastrální pracoviště pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ (dále jen „**Další pozemky**“).
- 1.4 Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou dotčenou Projektem je:
- (i) dopravní infrastruktura: místní komunikace;
  - (ii) technická infrastruktura: splašková kanalizace;
  - (iii) technická infrastruktura: vodovodní řad;
  - (iv) technická infrastruktura: čistírna odpadních vod (dále jen „**ČOV**“);
  - (v) technická infrastruktura: veřejné osvětlení;
- ve vlastnictví Obce a dále
- (vi) technická infrastruktura: STL plynovod;
  - (vii) technická infrastruktura: rozvody NN;

(viii) technická infrastruktura: kabely sítí elektronických komunikací;  
ve vlastnictví třetích osob.

## 2. POVINNOSTI INVESTORA

2.1 Investor v rámci realizace Projektu vystaví následující infrastrukturu v souladu s Projektovou dokumentací (níže uvedeno místo vedení a údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů s tím, že bližší informace (zejména pak charakteristika, požadovaná kapacita jednotlivých systémů infrastruktury, jejich poloha nebo trasa, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu) jsou obsaženy v Projektové dokumentaci):

- 2.1.1 vybudování zpevněných ploch (SO-63), tj. komunikace pro motorová vozidla a pěši na pozemcích parc. č. 202/218 (v majetku obce) a parc. č. 258/105, 258/109 (v majetku Investora), pro napojení pozemků budoucích RD (SO-01 až SO-30) na pozemcích parc. č. 202/191, 202/194-196, 202/177, 202/179, 258/100, 258/102, 258/103, 258/105, 258/107, 258/39-41 (vše v majetku Investora) (dále jen „**Komunikace**“);
- 2.1.2 uložení splaškové kanalizace (SO-75) a to spaškové kanalizace – Stoka "KS1", PP (UR2) DN250 na pozemku parc. č. 202/218 (v majetku Obce) v ulici Kovářská a stoka KS2, PP (UR2) DN250 27,7m na pozemku parc. č. 258/109 (v majetku Investora), k.ú. Jenštejn v ulici Zlatnická (dále jen „**Kanalizace**“) (stoka je v majetku Obce, provozovatelem je VaK Zápy, s.r.o.) včetně připojek (SO-76);
- 2.1.3 uložení vodovodního řadu (SO-70), a to Vodovodního řadu PE100 90x8,2mm na pozemku parc. č. 202/218 a 258/109, k.ú. Jenštejn a dále napojení tohoto vodovodního řadu na stávající vodovodní řad PVC DN80 na pozemku parc. č. 202/218, k.ú. Jenštejn (vodovodní řad je v majetku Obce, provozovatelem je VaK Zápy, s.r.o., pozemek je majetkem Obce) včetně připojek (SO-71) (dále jen „**Vodovod**“);
- 2.1.4 uložení STL plynovodu (SO-85), a to STL plynovodního řadu "P1 PE10040 x3,7mm) na pozemku Obce parc. č. 202/218 k.ú. Jenštejn a napojení na stávající STL plynovodní řad STL LPE 40 na pozemku parc. č. 202/218 včetně připojek (SO-86);
- 2.1.5 uložení rozvodů NN (SO-90) na pozemcích parc. č. 202/218, 339/1, k.ú. Jenštejn (pozemky Obce), na pozemcích parc. č. 202/346, 202/348, 258/106 a 258/109 (pozemky Investora);
- 2.1.6 uložení sítí elektronických komunikací (SO-95) na pozemcích parc. č. 202/218, 339/1 (pozemky Obce), pozemcích parc. č. 202/348, 258/109 (pozemky Investora) a pozemcích investora parc. č. 202/177, 202/179, 202/191, 202/194-196, 258/100, 258/102-103, 258/105, 258/107, 258/39-41 pro budoucí RD; a
- 2.1.7 uložení veřejného osvětlení (SO-94) na pozemku stávající komunikace na parc. č. 258/109 (v majetku Investora) a napojení na stávající systém veřejného osvětlení Obce v ulici Kovářská (dále jen „**Veřejné osvětlení**“);

(dále společně jen „**Infrastruktura**“, přičemž Projekt a Infrastruktura společně dále jen „**Stavební úpravy**“).

- 2.2 Investor dále v rámci realizace Projektu provede sadové úpravy, vystaví veřejné prostranství a vymezí dočasný odstavný prostor fungující jako volně přístupná manipulační plocha (po dobu výstavby Projektu), to vše v souladu s nákresem, který tvoří Přílohu č. 6 a 7, a dalšími podmínkami a požadavky Obce; není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak, veškerá ujednání týkající se Infrastruktury a Stavebních úprav se ve vztahu k témtěto pracím uplatní obdobně.

- 2.3 Investor provede vybudování Infrastruktury a její napojení na současnou infrastrukturu výlučně na své vlastní náklady prostřednictvím třetího subjektu, který disponuje nutnými oprávněními a odborností.
- 2.4 Investor zajistí, že Obci v souvislosti s realizací Projektu nevznikne žádná újma ani jakákoli povinnost fyzicky či finančně se podílet na vybudování Infrastruktury, jejího napojení na stávající infrastrukturu v obci či uvedení stavbou dotčených nemovitostí do původního stavu a zavazuje se, že Obci na její první výzvu a bez jakýchkoli výhrad či podmínek bez dalšího nahradí vše, co bude v rozporu s uvedenou povinností Investorova. Vzhledem k tomu, že výstavba Infrastruktury je nezbytnou podmínkou realizace Projektu (z iniciativy Investorova), vzdává se tímto Investor neodvolatelně jakéhokoli svého práva požadovat po Obci jakékoli kompenzace či protihodnoty toho, o co se v důsledku realizace Stavebních úprav případně zvýší hodnota pozemků Obce, na kterých bude realizována Infrastruktura.
- 2.5 Investor dodrží podmínky dané touto Smlouvou a vybuduje Stavební úpravy podle Projektové dokumentace, v souladu s vydanými pravomocnými veřejnoprávními povoleními (např. územní rozhodnutí/souhlas, stavební povolení či souhlas s ohlášením stavebního záměru apod.) k realizaci všech Stavebních úprav (dále jen „**Veřejnoprávní oprávnění**“); tam, kde Veřejnoprávní oprávnění kroky neupravují, tak v souladu s aplikovatelnými právní předpisy a požadavky Obce uvedenými v této Smlouvě.
- 2.6 Investor provede realizaci Veřejného osvětlení tak, aby toto osvětlení odpovídalo technickým parametry veřejného osvětlení, které stanoví zastupitelstvo Obce v rámci projektu revitalizace veřejného osvětlení v Obci. V případě, že tyto parametry Obec Investorovi nesdílí nejpozději do okamžiku vydání Veřejnoprávního oprávnění pro stavbu Infrastruktury, je Investor oprávněn realizovat veřejné osvětlení (po technické stránce) tak, aby bylo kompatibilní se stávajícím veřejným osvětlením v Obci a jak je v obcích obdobného typu obvyklé. Obec v takovém případě nemá právo druh osvětlení namítat a odmítnout jeho napojení a převzetí do majetku Obce.
- 2.7 Investor při realizaci Projektu zajistí, že veškerá stavební technika (zejména nákladní auta) bude přistupovat na staveniště Projektu zásadně dle tras stanovených šípkami zakreslenými na plánu, který je Přílohou č. 5. Poruší-li Investor povinnost využívat pro příjezd stavební techniky na staveniště určené trasy, zaplatí Obci na první výzvu a bez jakýchkoli výhrad či podmínek smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení ujednání tohoto článku, a to do čtrnácti (14) dnů od doručení příslušné výzvy Obce, jejíž přílohou bude zdokumentované porušení Smlouvy.
- 2.8 Investor se zavazuje předkládat veškerou projektovou dokumentaci týkající se Infrastruktury k odsouhlasení Obci. Obec (v rámci své samostatné působnosti) takový souhlas neudělí jen v případě vážných důvodů; vážným důvodem je zejména kolize takové dokumentace s veřejným zájmem, který je Obec povinná chránit dle aplikovatelných právních předpisů. V případě, že Obec nerozhodne (neudělí ani neodmítne udělit souhlas s dokumentací) do šedesáti (60) pracovních dní od doručení Obci písemného vyhotovení kompletní projektové dokumentace, bude se mít za to, že Obec s takovou projektovou dokumentací souhlasí.
- 2.9 Upustí-li Investor v jakémkoli okamžiku od realizace Projektu, uvede veškeré do té doby stavbou dotčené pozemky Obce a třetích osob do původního stavu, případně do stavu umožňujícího jejich užívání obyvateli Obce, a to neprodleně, nejpozději pak do jednoho (1) kalendářního měsíce od doručení Investorovi písemné výzvy Obce ke splnění uvedené povinnosti. Poruší-li Investor tuto svou povinnost vůči Obci, je Obec oprávněna, nikoli však povinna, zajistit nápravu na náklady Investorova.

### **3. POVINNOSTI OBCE**

- 3.1 Obec se zavazuje poskytnout na žádost Investoru v rámci své samostatné působnosti v přiměřené lhůtě veškerou součinnost nutnou k vybudování Stavebních úprav, zejména činit jednání, konat úkony, poskytovat součinnost, souhlasná vyjádření, souhlasy v územním, stavebním či jiném správním řízení, pokud takové jednání není v rozporu s právními předpisy, zejm. pak povinnostmi Obce pečovat o všeobecný rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a chránit veřejný zájem dle zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Pro vyloučení pochybností Investor bere na vědomí, že Obec Investorovi nezávazuje a ani nemůže garantovat napojení Infrastruktury a Projektu na infrastrukturu třetích osob, ke které nemá odpovídající práva.
- 3.2 Obec umožní Investorovi trvalé a bezplatné funkční připojení Infrastruktury na stávající síť technické a dopravní infrastruktury ve vlastnictví Obce dle Projektové dokumentace a této Smlouvy. Dohodou stran o bezúplatnosti takového napojení není dotčena povinnost Investorova platit poplatky třetím stranám, jako jsou vlastníci či provozovatelé infrastruktury (např. distributoři elektrické energie či plynu), jakož i poplatky Obci za zábor veřejných prostranství dle vyhlášek Obce, poplatky za zřízení služebnosti dle cen určených Obcí a nahradit Obci veškeré náklady, které bude případně povinna uhradit v této souvislosti.
- 3.3 Obec tímto uděluje souhlas s umístěním Stavebních úprav v rozsahu a za podmínek Smlouvy, zejména pak Projektové dokumentace, to vše za předpokladu dodržování Investorem podmínek a ujednání této Smlouvy. Investor je srozuměn s tím, že souhlas dle Smlouvy, jakož i podmínky v ní ujednané jsou činěny/ujednány s ohledem na situaci a podmínky v území platné a existující ke dni uzavření Smlouvy a s ohledem na harmonogram (který má rámcový charakter) připojený ke Smlouvě coby Příloha č. 4.
- 3.4 Na výzvu Investoru se Obec zavazuje zřídit služebnost inženýrské sítě k těm pozemkům ve vlastnictví Obce (částem takto dotčeným), které bude Investor 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 služebnosti dle cen obvykle účtovaných Obcí.

### **4. TERMÍNY PLNĚNÍ A HARMONOGRAM**

- 4.1 Harmonogram předpokládaného postupu realizace Stavebních úprav je obsahem Přílohy č. 4, Investor bude Obec bez zbytečného odkladu informovat o všech jeho změnách a úpravách.
- 4.2 Investor prohlašuje, že pokud bude Infrastruktura realizována, bude rádně dokončena a Investor vynaloží potřebnou snahu, aby bylo povoleno její užívání (např. vydán kolaudační souhlas či jiné veřejnoprávní oprávnění k užívání stavby) před povolením užívání jednotlivých RD v rámci Projektu.
- 4.3 Investor předpokládá, že Komunikace, Kanalizaci, Vodovodní řad a Veřejné osvětlení rádně provede, dokončí a uvede do provozu nejpozději do dvou (2) let od nabytí právní moci Veřejnoprávních povolení k vybudování příslušné části Infrastruktury.

### **5. INTENZIFIKACE ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD**

- 5.1 Obec má v úmyslu provést zvýšení kapacity ČOV (dále jen „**Intenzifikace**“), která je v jejím vlastnictví, ze stávající kapacity 1000 EO na 3000 EO, ke kterému má v úmyslu využít dotace z veřejných rozpočtů Evropské unie či České republiky (dále jen „**Veřejné financování**“). Je plně na volné úvaze Obce, jaký druh Veřejného financování zvolí.

- 5.2 Obec zahájí kroky potřebné k získání Veřejného financování nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dní od připsání na účet Obce první zálohy na náklady Obce dle článku 6.2 ve výši 1.000.000,- Kč.
- Pro vyloučení pochybností je ujednáno, že Obec není v prodlení se zahájením kroků k získání Veřejného financování po dobu:
- (i) po kterou bude Investor v prodlení s poskytováním součinnosti dle Smlouvy;
  - (ii) po kterou nebude k dispozici pro Obec vhodná nabídka Veřejného financování;
  - (iii) po kterou nebude Obci poskytnuta součinnost ze strany třetích osob (např. projektant či jiné osoby mající smluvní vztah s Obcí); a obecně
  - (iv) po dobu, trvání překážek nezávislých na vůli Obce (např. zablokovaná možnost uzavřít smlouvu s dodavatelem vybraným Obcí ve veřejné zakázce, kterou neúspěšný uchazeč napadl u ÚOHS či soudu).
- 5.3 Investor se v této souvislosti zavazuje poskytnout Ooci veškerou možnou součinnost za účelem získání Veřejného financování a finanční příspěvek ve výši rozdílu mezi konečnou cenou Intenzifikace a Veřejným financováním získaným Ooci pro potřeby Intenzifikace (tj. Příspěvek a Doplátka) za podmínek níže. Poskytne-li Investor Ooci rádně a včas Příspěvek a Doplátka, bude po provedení Intenzifikace ČOV pro Investora rezervována kapacita 1800 EO a pro Obec bude rezervována kapacita 1200 EO. Pro potřeby předchozí věty se za splnění povinnosti "rádně a včas" považuje i situace, kdy se Investor sice dostane do prodlení s úhradou Příspěvku nebo Doplátka, ale takovou povinnost splní ve lhůtě dvaceti (20) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k napravě zasláne ze strany Obce.
- 5.4 V případě, že i přes vynaložení odpovídajícího úsilí Obec ve spolupráci s Investorem neobdrží žádné Veřejné financování (např. bude ve věci zažádaného financování vydáno zamítavé rozhodnutí či jiné sdělení), a nebude-li ve lhůtě do tří (3) let od podpisu této Smlouvy žádný jiný vhodný dotační program pro potřeby Intenzifikace, pak (i) povinnosti Obce v souvislosti s Intenzifikací zanikají, aniž by však (ii) byla povinna Investorovi vracet jakékoli platby, které jí Investor do té doby poskytl a které byly Ooci plně vynaloženy na splnění jejich povinností dle této Smlouvy a (iii) Smluvní strany uzavřou dodatek k této Smlouvě, který bude reagovat na nastalou situaci. Obec též využije opravné prostředky a Investor uhradí náklady vzniklé v této souvislosti a poskytne Ooci potřebnou součinnost. Dále, platby Investora, které byly Ooci poskytnuty na základě této Smlouvy (např. dle článku 6.4 odst. 2) a které nebyly využity v souvislosti s Intenzifikací, vrátí Obec Investorovi do dvaceti (20) kalendářních dní od doručení písemné výzvy Investoru.

## 6. FINANČNÍ PODÍL INVESTORA A PŘÍSPĚVEK OBCI

- 6.1 Investor nese v plné výši náklady na realizaci Infrastruktury.
- 6.2 Investor nese v plné výši náklady spojené s:
- (i) přípravou projektové dokumentace k Intenzifikaci;
  - (ii) všemi úkony spojenými se zajištěním Veřejného financování (včetně odměn a nákladů poradců a konzultantů);
  - (iii) přípravou a organizací potřebných transparentních výběrových řízení v souladu s aplikovatelnými právními předpisy (zejm. zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách) na generálního dodavatele Intenzifikace a další zúčastněné profese (projektant, TDI atp.); a
  - (iv) přípravou a podáním žádosti o Veřejné financování.

Veškeré tyto náklady Investor platí Ooci dopředu, k první výzvě Ooci a tak, aby se Ooci nedostala do prodlení s úhradou uvedených nákladů.

6.3 Investor dále Obci nahradí:

- (i) náklady Obce na poskytované právní služby v souvislosti s připomínkováním a úpravou této Smlouvy a smluv s ní souvisejících či na ni navazujících. Tyto služby budou poskytované v rozsahu, který je obvyklý, účelný a nutný k ochraně práv Obce;
- (ii) veškeré účelně vynaložené náklady či platby, které Obci vzniknou v souvislosti s realizací Infrastruktury a jejím napojením; a
- (iii) veškeré správní poplatky (např. poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, sepis příslušných smluv atp.) a další náklady (včetně nákladů právních) související s převzetím Infrastruktury a převodem vlastnického práva k ní na Obec.

Veškeré tyto náklady Investor platí Obci dopředu, k první výzvě Obce a tak, aby se Obec nedostala do prodlení s úhradou uvedených nákladů.

6.4 Nad rámec ujednání článků 6.1 až 6.3 zaplatí Investor Obci příspěvek ve výši 2.100.000,- Kč (slovy: dva miliony jedno sto tisíc korun českých) (dále jen "Příspěvek"), tj. 70.000,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých) za každý RD vystavěný v rámci Projektu, a to coby kompenzaci vyvolaných investic a nákladů na straně Obce.

Investor zaplatí Příspěvek Obci na její bankovní účet nejpozději do pěti (5) kalendářních dní od písemné výzvy Obce, ve které jej bude informovat o tom, že: (i) Obci bylo přiznáno Veřejné financování, (ii) Obec má zájem takové Veřejné financování přjmout a proběhl podpis příslušné smlouvy či jiného aktu obdobné právní relevance, anebo je takový podpis podmíněn již pouze souhlasem zastupitelstva obce a (iii) je svoláno zastupitelstvo Obce, které o přijetí Veřejného financování bude hlasovat. Obec zašle Investorovi předmětnou výzvu alespoň deset (10) dnů před konáním zastupitelstva obce tak, aby Doplatek byl připsán na účet Obce nejpozději v den konání příslušného zastupitelstva obce.

6.5 Investor dále Obci zaplatí rozdíl mezi náklady na Intenzifikaci (dále jen „Náklady“) a součtem částky přiznané Obci z Veřejného financování a Příspěvku; bude-li uvedený rozdíl kladné číslo (dle následujícího vzorce: [Náklady – (Veřejné financování + Příspěvek)] = rozdíl (kladné číslo)) uhradí Investor přímo Obci bez dalšího takový rozdíl (dále jen „Doplatek“). Doplatek je splatný společně s Příspěvkem dle článku 6.4.

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že o případný Doplatek zaplacený Investorem se sníží příspěvek Obci v souvislosti s výstavbou rodinných domů v Další etapě, ve vztahu ke které bude uzavřena samostatná plánovací smlouva mezi Obcí a Investorem za podmínek stanovených níže. Každých 70.000,- Kč z Doplátku odpovídá částce příspěvku Investoru Obci v souvislosti s výstavbou 1 rodinného domu takové další etapy.

Prokáže-li Investor, že Obec prokazatelně svým jednáním způsobila, že Veřejné financování je nižší, než by za obvyklého běhu věci mohlo být (rozdíl mezi obvyklým Veřejným financováním a Veřejným financováním získaným Obcí v důsledku jejího jednání dále jen „Ponižení“), a to i přes písemné upozornění ze strany Investor (pokud se o takovém jednání Obce mohl dozvědět) na pochybení Obce doručené Obci tak, aby měla čas zjednat nápravu, pak Obec nemá nárok na část Doplátku ve výši Ponižení a náklady na Intenzifikaci ve výši Ponižení Obec nese sama. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že výběr druhu Veřejného financování (výběr dotačního titulu) Obci nespadá pod jednání Obce, kterým by mohlo dojít ke snížení Veřejného financování.

6.6 Investor ve lhůtě do sto dvacet (120) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební úpravy uzavře s Obcí smlouvu o zřízení zástavního práva prvního v pořadí na dobu trvání této Smlouvy k pozemku o výměře alespoň 800 m<sup>2</sup>, a to k zajištění případných dluhů a povinností Investoru vůči Obci. Předmětný zastavený pozemek bude územním rozhodnutím vymezen jako stavební parcela k zástavbě rodinným domem a jeho příslušenstvím, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

Smluvními stranami odsouhlasený text zástavní smlouvy (s vynechanými údaji, které ke dni podpisu Smlouvy nejsou známé) spolu s plánem, ve kterém je vymezen budoucí předmět zajištění (když vymezení bude následně upřesněno geometrickým plánem pro oddělení pozemku) tvoří Přílohu č. 8.

Zástavní právo slouží k zajištění:

- (i) náhrady jakékoli újmy způsobené Investorem Obci v důsledku jakéhokoli porušení Investorem jeho povinnosti dle Smlouvy či poškození majetku Obce v souvislosti s realizací Stavebních úprav; a
- (ii) úhrady jakéhokoli dluhu, který může mít Investor vůči Obci z jakéhokoli důvodu.

## 7. BUDOUCÍ DAROVACÍ SMLOUVA

### 7.1 Obec se zavazuje, že převezme

- (i) Komunikace a části pozemků (nově oddělené), na kterých budou zřízeny Komunikace,
- (ii) Kanalizaci,
- (iii) Vodovod a
- (iv) Veřejné osvětlení,

a to na základě samostatně uzavřené darovací smlouvy (či darovacích smluv), kterou (resp. na jejichž základě) se bude na Obec bezúplatně převádět vlastnické právo k nim. Investor vyzve Obec do šedesáti (60) pracovních dní od vydání kolaudačního souhlasu k jednotlivým stavbám Infrastruktury (dále jen v jednotném čísle „**Stavba**“) k uzavření smlouvy darovací k uvedeným Stavbám. Přílohou výzvy bude návrh darovací smlouvy mezi Investorem, jakožto dárce a Obcí, jakožto obdarovaným, přičemž uvedené předměty darovací smlouvy budou prosty jakýchkoli zatížení věcnými právy, resp. právními závadami, výjma těch, která jsou nutná k vedení, provozu a údržbě ostatních částí Infrastruktury ve vlastnictví třetích osob (věcná břemena vedení plynu, elektřiny (NN), el. komunikací apod.). Obec se zavazuje uzavřít takovou darovací smlouvu do šedesáti (60) pracovních dní od doručení výzvy Investor. Dostane-li se Investor do jakéhokoli prodlení se zasláním výzvy Obci dle tohoto článku 8.1 Smlouvy, vzniká Obci bez dalšího práva učinit Investorovi stejnou výzvu k uzavření darovací smlouvy, s jejímž učiněním je Investor v prodlení, a Investorovi vzniká tomu odpovídající povinnost takovou smlouvou s Obcí uzavřít za podmínek této Smlouvy. Zájmem Smluvních stran je uzavřít pouze jednu darovací smlouvu ve vztahu ke všem Stavbám; uzavření více darovacích smluv tak připadá v úvahu pouze, bude-li to pro kteroukoliv Smluvní stranu v daném okamžiku vhodnější či potřebné. Obec se zavazuje takto nabyté věci převzít do svého vlastnictví a provozovat je (tj. vč. údržby). Pokud Investor zřídí komunikaci ve formě chodníků či cesty (ve smyslu ulice) na pozemcích Obce, zavazuje se předat takto zřízenou komunikaci Obci.

7.2 Investor se zavazuje předat Obci nejpozději při podpisu příslušné darovací smlouvy veškeré doklady k průběhu výstavby Staveb a dále ke každé Stavbě dokumentaci skutečného provedení, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci včetně dokumentace, která se týká napojení Staveb na příslušnou veřejnou infrastrukturu. Investor se zavazuje splnit povinnost v přiměřené době na výzvu Obce, nejdříve však ke dni podpisu darovací smlouvy k příslušné Stavbě dle článku 8.1 do vlastnictví Obce.

7.3 Investor se zavazuje převést na Obec a Obec se zavazuje převzít od Investorova práva ze záruk na Stavby nebo (pokud záruky nebyly třetí osobou Investorovi poskytnuty) sám poskytnout Obci na Stavby záruku za jakost. Záruka za jakost každé ze Staveb bude trvat alespoň 48 měsíců ode dne kolaudace každé z uvedených Staveb, avšak záruční doba nesmí uplynout dříve než 24 měsíců od dokončení všech Stavebních úprav.

7.4 V případě nových staveb Kanalizace, Vodovodu a Veřejného osvětlení Investor bezúplatně zřídí ve prospěch Obce služebnosti inženýrských sítí ve vztahu k těm pozemkům ve vlastnictví Investor (či třetích osob), na kterých jsou tyto části Infrastruktury umístěny a které nebudou na Obec převáděny; smyslem tohoto ujednání je pokryt případné mimořádné výjimky z jinak obecného pravidla, že Investor na Obec převádí všechny pozemky, po kterých či ve kterých Stavba vede.

## 8. DALŠÍ ETAPA

8.1 Pokud vznikne právo Obce na Doplatek, Obec se rovněž zavazuje uzavřít do sto dvaceti (120) pracovních dní od výzvy Investora s ním (nebo jím určenou osobou, která je s Investorem v holdingu) plánovací smlouvu, která bude mít tyto parametry:

- (i) se bude týkat výstavby dalšího jednoho sta (100) rodinných domů na pozemcích Investor (resp. osob s ním v holdingu) v k.ú. Jenštejn (dále jen „**Další etapa**“);
- (ii) standard práv a povinností mezi Investorom a Obcí (který odpovídá výši příspěvku na jeden (1) rodinný dům, způsobu předání veřejné infrastruktury, nesení nákladů Investorom na vybudování veřejné infrastruktury, žádné náklady na straně Obce v souvislosti s budováním Další etapy atp.) bude odpovídat této Smlouvě vyjma:
  - (a) ustanovení o Příspěvku a Intenzifikaci,
  - (b) úpravy veřejného prostranství, které bude předmětem jednání s Obcí;
- (iii) celková výše příspěvku na Další etapu (tj. 70.000,- Kč/1 rodinný dům (x) krát počet rodinných domů v Další etapě) bude ponížena o částku, která byla vyplacena jako Doplatek podle této Smlouvy;
- (iv) technické parametry budou odpovídat projektové dokumentaci pro územní řízení k Další etapě.

8.2 Obec pro potřeby územního řízení tímto poskytuje souhlas s provedením stavby Infrastruktury včetně napojení na stávající veřejnou infrastrukturu na pozemcích Obce v rozsahu Projektové dokumentace. Rovněž Obec souhlasí s realizací Projektu Investorom a s Intenzifikací.

## 9. REZERVACE POZEMKU PRO MŠ

9.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že ustanovení článku 9.9 plánovací smlouvy ze dne 20.04.2016 uzavřené mezi Investorem a Obcí (dále jen „**Plánovací smlouva**“) není touto Smlouvou nijak dotčeno a uzavření této Smlouvy není v rozporu s právy přiznanými stranám z Plánovací smlouvy. Rovněž povinnost rezervace Pozemku pro MŠ (jak je definován v Plánovací smlouvě) založená Plánovací smlouvou nadále trvá.

9.2 Bez újmy k výše uvedenému Smluvní strany současně s touto Smlouvou uzavírají:

- (i) darovací smlouvu k Pozemku pro MŠ, jejímž předmětem bude darování Pozemku pro MŠ do majetku Obce (dále jen „**Darovací smlouva**“);
- (ii) smlouvu o zřízení zákazu zcizení (jakožto věcné právo) Pozemku pro MŠ ve prospěch Obce; (dále jen „**Smlouva o zákazu**“) a
- (iii) dohodu o zrušení zákazu zcizení Pozemku pro MŠ ve prospěch Obce (dále jen „**Smlouva o zrušení**“);

9.3 Smlouva Darovací a Smlouva o zrušení budou uloženy v advokátní úschově (dále jen „**Advokátní úschova**“), Smlouva o zákazu bude vložena na katastr nemovitostí do 20 dní od uzavření této Smlouvy. Darovací smlouva a Smlouva o zrušení budou advokátem vydány Obci na základě předložení plánovací smlouvy uzavřené Smluvními stranami na Další etapu,

přičemž lhůta pro předložení končí 31.12.2018 (dále jen „**Doba k vydání**“). V případě, že dojde k uplynutí Doby k vydání, aniž by byla plánovací smlouva pro Další etapu předložena, nebo dojde v Době k vydání ke zrušení této Smlouvy, budou dokumenty vydány Investorovi. Advokát vydá listiny oprávněné straně ve lhůtě deseti (10) pracovních dní od předložení advokátovi, kteroukoli Smluvní stranou, podepsané plánovací smlouvy uzavřené Smluvními stranami na Další etapu.

## 10. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1 Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány kdekoli v textu Smlouvy, mají pro účely celé této Smlouvy význam, který jim je přidělen v takovém ujednání. Odkazy na "články" a "přílohy" jsou odkazy na články a přílohy této Smlouvy a nadpisy článků a příloh slouží pouze pro lepší orientaci v textu a nemají význam pro výklad textu Smlouvy.
- 10.2 Smluvní strany prohlašují, že Investor má právo pro potřeby financování, realizace Projektu a úpravy majetkových vztahů bez dalšího souhlasu Obce převést veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy (resp. postoupení této Smlouvy) na jiný právní subjekt, který s Investorem nebo jím vlastněnou osobou/osobami tvoří koncern ve smyslu ustanovení § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Nástupce**"). Smluvní strany v této souvislosti uvádějí, že povaha této Smlouvy nevylučuje takové postoupení a souhlasí s ním. V případě postoupení této Smlouvy Investorem bude Investor povinen informovat Obec o takovém postoupení do patnácti (15) pracovních dní od takového postoupení. Pokud by takové postoupení možné nebylo (ve smyslu první věty tohoto článku), zavazují se smluvní strany do šedesáti (60) pracovních dní od výzvy ze strany Investora uzavřít dodatek mezi Investorem, Obcí a Nástupcem o postoupení veškerých práv a povinností z této Smlouvy na Investora.
- 10.3 Obě Smluvní strany se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s touto Smlouvou.
- 10.4 Investor je srozuměn s tím, že zastupitelstvo obce je suverénním orgánem, na jehož činnost má Obec, coby Smluvní strana, pouze omezený vliv. Obec tak není schopna Investorovi zaručit, že veškerá jednání Obce předvídaná Smlouvou budou zadána a následně pořízena v tom rozsahu a podobě splňující představy Investora. Obec nicméně vyvine po ní požadovatelné úsili tak, aby parametry Smlouvy byly naplněny.
- 10.5 Nevyplývá-li z ostatních ujednání Smlouvy něco jiného, je Investor povinen:
  - (i) realizovat výstavbu Stavebních úprav v souladu s platnými právními a závaznými technickými předpisy a normami, územním plánem obce, Veřejnoprávními povoleními a Smlouvou;
  - (ii) realizovat výstavbu Stavebních úprav na vlastní náklady a nebezpečí;
  - (iii) šetřit při realizaci výstavby práva Obce a třetích osob, zjistit ochranu a případně vytýčit veškeré inženýrské sítě, které vedou (mohou vést) přes pozemky třetích osob atp.;
  - (iv) dbát při realizaci Stavebních úprav na ochranu životního prostředí; a
  - (v) nahradit Obci veškerou škodu, která jí případně vznikne v souvislosti s realizací Stavebních úprav ve smyslu této Smlouvy.
- 10.6 Veškerá právní jednání jakož i oznámení skutečností podle této Smlouvy, která dle vůle Smluvních stran či právních předpisů vyžadují písemnou formu, budou činěna písemně a budou považována za účinně podaná druhé Smluvní straně:
  - (i) osobním doručením určené Smluvní straně,

- (ii) zasláním poštou s dodejkou nebo doporučenou poštou s předplaceným poštovním Smluvní straně, pro niž je určeno.

Jakékoli oznámení, které má být dle této Smlouvy podané, bude považováno za došlé v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku. Oznámení budou adresována na adresy sídla Smluvních stran uvedené v záhlaví Smlouvy, nebo pokud to bude předem oznámeno písemně druhé Smluvní straně, na jinou takto později určenou adresu dané Smluvní strany. V provozních záležitostech souvisejících s realizací této Smlouvy mohou Strany komunikovat e-mailom na e-mailové adresy, které si vzájemně sdělí. Tím není jakkoli dotčeno ustanovení tohoto článku Smlouvy.

- 10.7 Tato Smlouva kromě jejích příloh obsahuje celkem jedenáct (11) stránek, které jsou pevně spojeny tak, aby nemohlo dojít k jejich oddělení. Smlouva byla vyhotovena celkem ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Investor a Obec obdrží shodně po jednom (1) vyhotovení Smlouvy a jedno vyhotovení bude určeno pro potřeby stavebního úřadu.
- 10.8 Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami o záležitostech v ní upravených a nahrazuje jejich dřívější ústní, písemná, tacitní i konkludentní ujednání uzavřená o těchto záležitostech.
- 10.9 Změny této Smlouvy je možno učinit pouze jejím řádným dodatkem, a to sjednaným v písemné formě a listinné podobě s podpisy obou Smluvních stran. Ustanovení tohoto odstavce lze změnit pouze řádným dodatkem sjednaným ve formě uvedené v tomto odstavci.
- 10.10 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.11 Uzavření této Smlouvy bylo schváленo usnesením zastupitelstva Obce Jenštejn č. 21-1/23/2014-2018 ze dne 29. 11. 2016.
- 10.12 Přílohou této Smlouvy je:
1. snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se Plánovací smlouva týká;
  2. dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury (Projektová dokumentace) – nepřikládá se;
  3. doklady o právech Investora k pozemkům, na kterých se navrhoje nová veřejná infrastruktura (zpevněné plochy);
  4. harmonogram výstavby Stavebních úprav;
  5. plánek příjezdu stavební techniky na staveniště Projektu;
  6. Zákres umístění veřejného prostranství;
  7. Zakreslení nově umístěného obratiště autobusů;
  8. Odsouhlasené znění zástavní smlouvy vč. plánu.

V Jenštejně dne 24. 1. 2017

Opatřeno razítkem a podpisem

Opatřeno razítkem a podpisem

.....  
Obec

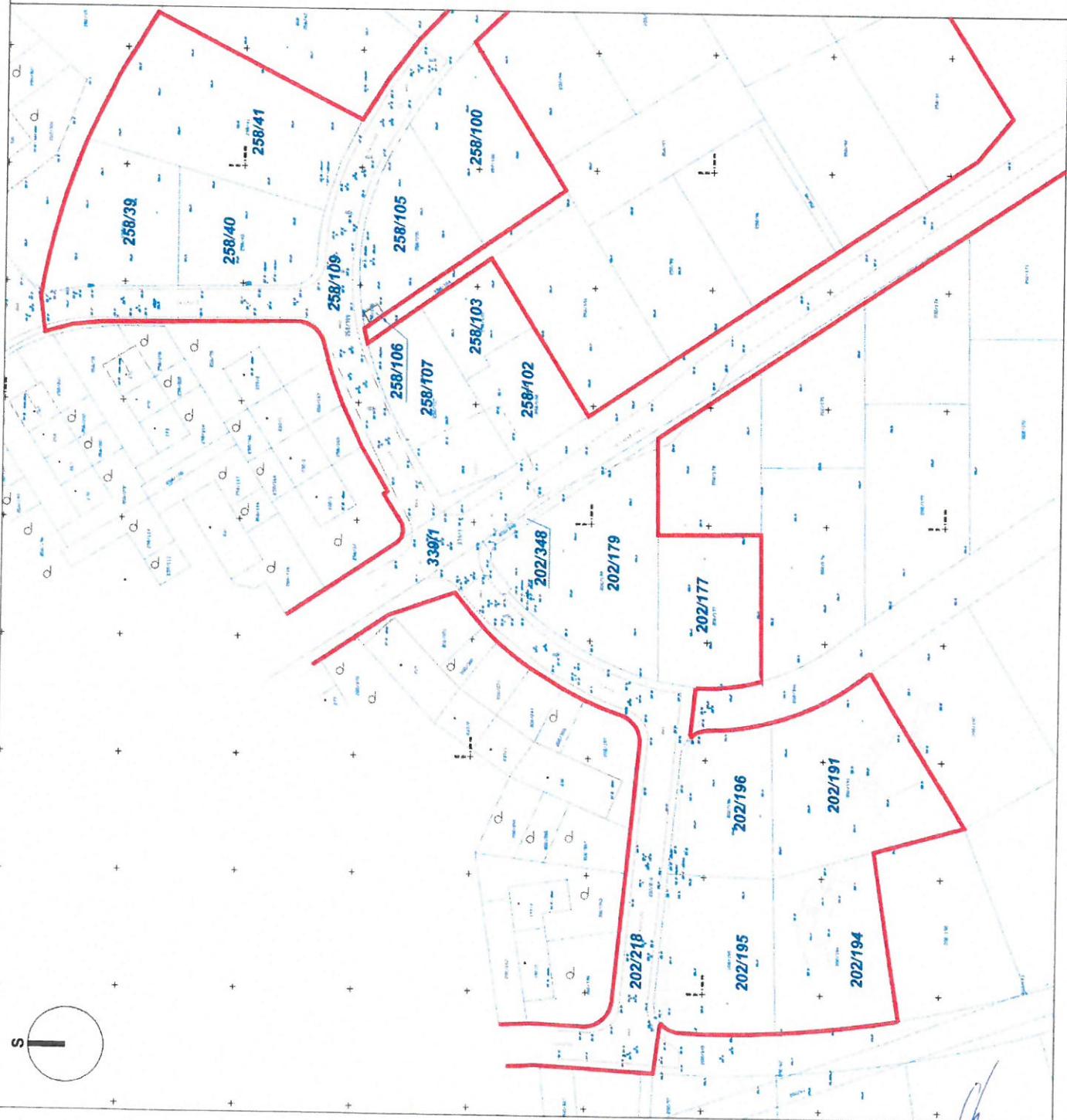
.....  
Investor

PŘÍLOHA Č.1 PLÁNOVACÍ SMLOUVY

LEGENDA:

258/39

POZEMKY, KTERÝCH SE PLÁNOVACÍ  
SMLOUVÁ TYKA





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2016 15:15:02

Vyhledové dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okrsek: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538264 Jenštejn

Kat. území: 658499 Jenštejn

List vlastnictví: 644

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

NJ Development a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 03945545  
Praha 1

## ČASTEČNÝ VÝPIS

### B Nemovitosti

#### Pozemky

##### Parcela

##### Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku

##### Způsob využiti

##### Způsob ochrany

202/177	709 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/179	1103 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/191	1110 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/194	839 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/195	814 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/196	644 orná půda	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/345	448 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/346	12692 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
202/348	169 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
258/39	722 orná půda		zemědělský půdní fond
258/40	618 orná půda		zemědělský půdní fond
258/41	1311 orná půda		zemědělský půdní fond
258/100	717 orná půda		zemědělský půdní fond
258/102	401 orná půda		zemědělský půdní fond
258/103	317 orná půda		zemědělský půdní fond
258/104	158 orná půda		zemědělský půdní fond
258/105	595 orná půda		zemědělský půdní fond
258/106	5 orná půda		zemědělský půdní fond
258/107	629 orná půda		zemědělský půdní fond
258/109	4648 ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Kat. území: 658499 Jenštejn

Obec: 538264 Jenštejn

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

List vlastnictví: 644

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru spočívající v právu umístění stavby STL plynovodu a právu přístupu a vjezdu k ní za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly plynárenského zařízení dle rozsahu geometrického plánu č. 289-88/2009

Parcela: 258/109

V-11416/2009-209  
vkladu práva ke dni 26.10.2009.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-11416/2009-209

- Věcné břemeno (podle listiny)  
právo cesty, přístupu a příjezdu  
dle čl. II. smlouvy

Parcela: St. 233/1

Parcela: 258/109

V-6521/2014-209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2014. Právní účinky  
zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-6521/2014-209

- Věcné břemeno (podle listiny)  
právo cesty, přístupu a příjezdu  
dle čl. II. smlouvy

Parcela: 258/166

Parcela: 258/109

V-6521/2014-209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2014. Právní účinky  
zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-6521/2014-209

- Věcné břemeno (podle listiny)  
právo cesty, přístupu a příjezdu  
dle čl. II. smlouvy

Parcela: 258/167

Parcela: 258/109

V-6521/2014-209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2014. Právní účinky  
zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-6521/2014-209

- Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných, a příslušenství  
- pohledávky ve výši CZK 484.501.800,02  
- pohledávky do výše CZK 484.501.800,02, vzniklé do 30.6.2015  
- pohledávky do výše CZK 969.000.000,-, vzniklé do 30.6.2015

SEMI INVEST, s.r.o., Václavské  
náměstí 802/56, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 24699730

Parcela: 202/345

V-5792/2015-209

Parcela: 202/346

V-5792/2015-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2011. Právní účinky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.  
strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538264 Jenštejn

Kat. území: 658499 Jenštejn

List vlastnictví: 644

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 05.01.2011.

V-75/2011-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 12.05.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-5792/2015-209

○ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky, ve výši 484.500.000,- CZK, včetně příslušenství  
SEMI INVEST, s.r.o., Václavské náměstí 802/56, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24699730  
Parcela: 258/104 V-5792/2015-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.02.2008.

V-1306/2008-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 12.05.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-5792/2015-209

○ Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy podle čl. III. smlouvy  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035  
Parcela: 258/106 V-13698/2015-209

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6400337 ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2015. Zápis proveden dne 12.08.2015.

Pořadí k 20.07.2015 08:30

V-13698/2015-209

D Jiné zápis - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

○ Smlouva kupní ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2015. Zápis proveden dne 08.09.2015.

V-13714/2015-209

Pro: NJ Development a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha RČ/IČO: 03945545  
1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538264 Jenštejn

Kat.území: 658499 Jenštejn

List vlastnictví: 644

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
202/177	23101	709
202/179	23101	1103
202/191	23101	1110
202/194	23101	839
202/195	23101	814
202/196	23101	644
258/39	20100	722
258/40	20100	618
258/41	20100	1311
258/100	20100	717
258/102	23101	401
258/103	20100	105
	23101	212
258/104	20100	158
258/105	20100	595
258/106	20100	5
258/107	20100	18
	23101	611

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.**

Vyhotoval:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.11.2016 15:25:00

## Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **KN-10-2016**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **4** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Minxová Jana**

Jenštejn dne **28.11. 2016**

Podpis ..... *Minxová*



*JK*

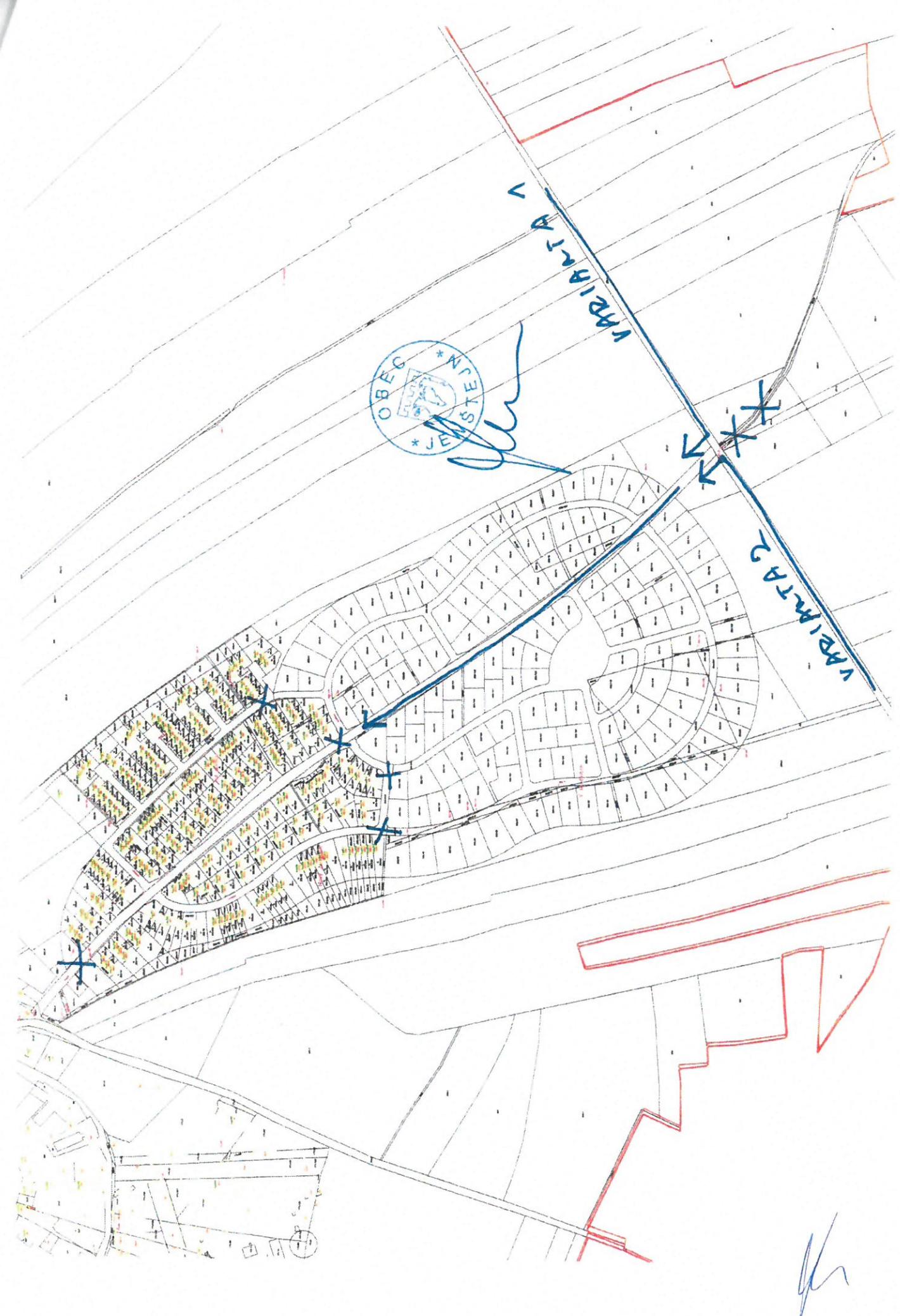
## Harmonogram

Měsíce

akce

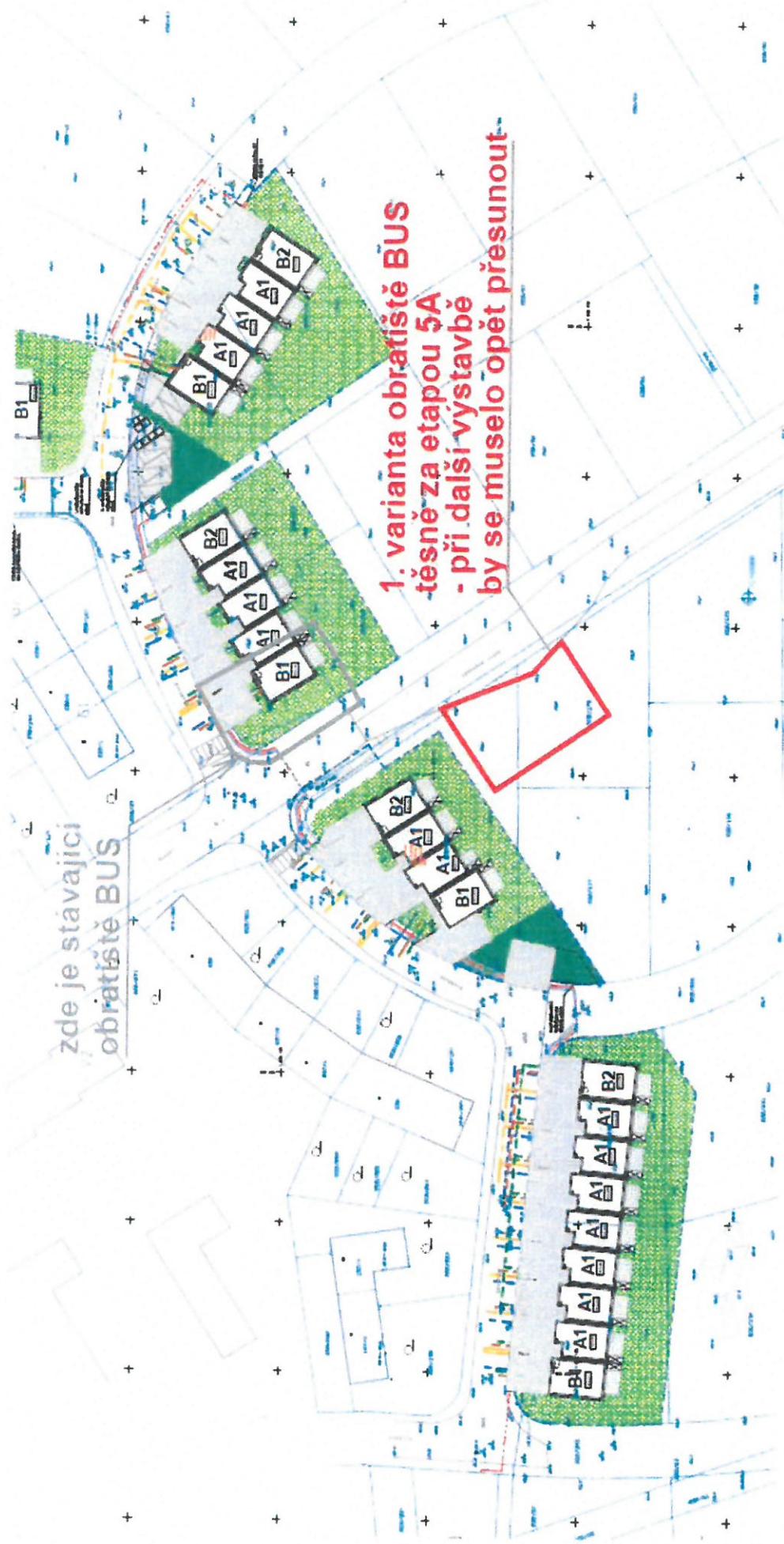
doba trvání  
deadline

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35						
I DUR vč. projednání	5	5																																								
1 DUR – projekt	1	1	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-									
2 DUR –DOSS a sítě ( stanoviska )	2	2	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-									
3 DUR –územní řízení na SÚ	3	5	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-									
4			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
II DSP vč. projednání	8	13																																								
1 DSP – projekt	2	7	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
2 DSP – DOSS a sítě ( stanoviska )	3	10	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
3 DSP – stavební povolení	3	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
4			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
III Stavba	13	26																																								
1 Zahájení	1	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
2 Průběh	12	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
IV Užívání stavby	1	27																																								
1 Užívání stavby	1	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
2			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					









# ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen "Smlouva")

mezi

- (1) společností **NJ Development a.s.**, IČO 039 45 545, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, spisová značka B 20547, zastoupenou Mgr. Davidem Mikulou, členem představenstva (dále jen "Zástavce")

a

- (2) obcí **Jenštejn**, IČO: 002 40 249, pod adresou 9. května 60, PSČ 250 73, Jenštejn, zastoupenou panem Norbertem Hlaváčkem, 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 Příspěvku ve výši 2.100.000 Kč, Doplatku, nákladů Obce spojených s:

- (a) přípravou projektové dokumentace k Intenzifikaci;
- (b) všemi úkony spojenými se zajištěním Veřejného financování (včetně odměn a nákladů poradců a konzultantů);
- (c) přípravou a organizací potřebných transparentních výběrových řízení v souladu s aplikovatelnými právními předpisy (zejm. zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách) na generálního dodavatele Intenzifikace a další zúčastněné profese (projektant, TDI atp.);
- (d) přípravou a podáním žádosti o Veřejné financování;
- (e) poskytnutými právními službami Obci v souvislosti s připomínkováním a úpravou této Plánovací smlouvy a smluv s ní souvisejících či na ni navazujících;
- (f) realizací Infrastruktury a jejím napojením; a
- (g) převzetím Infrastruktury a převodem vlastnického práva k ní na Obec;

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.

- (C) Veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem, které jsou definovány kdekoli v textu Smlouvy, mají pro účely celé této Smlouvy význam, který jim je přidělen v takovém ujednání, jinak význam jim přidělený v Plánovací smlouvě.

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 násł. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "Občanský zákoník") zástavní právo k pozemku parcelní č. [•] v katastrálním území Jenštejn o výměře [800] 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) jakékoli 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 kopíí 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, vyhotovené 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 nezcisit 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 Infrastruktury 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), atď 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 neuzavrel 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 nevtahuje k realizaci staveb Infrastruktury 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, dědictkými, správními nebo jinými řízeními (včetně jakéhokoli řízení ohledně zápisu práva k Nemovitosti do katastru nemovitosti), 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 zajistění zpeněžením Nemovitosti, bránila v rádném 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 rádu 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 rádu 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 násled. 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 násł. Občanského zákoníku; a
  - (c) prodeje Nemovitosti v dobrovolné dražbě v souladu s ustanoveními § 17 a násł. 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 započetí výkonu 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 násł. 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 článkách 5.5 – 5.10 neplatí 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 potrvají 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 první 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 Hodnota zástavy stanovená v souladu s článkem 5.3; 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, jestli to ve Smlouvě výslově 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 výslově 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 stejnopsis a jeden stejnopsis bud 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 úcinkem 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 promijí. 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 případních 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 poradcí, 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 [•]

**NJ Development a.s.**

Podpis:  
Jméno: Mgr. David Mikula  
Funkce: člen představenstva

V [•] dne [•]

**Obec Jenštejn**

Podpis:

Jméno: \_\_\_\_\_

Funkce: Norbert Hlaváček

starosta obce



PŘÍLOHA Č. 1  
PLÁNOVACÍ SMLOUVA

PŘÍLOHA Č. 2  
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ OHLEDNĚ NEMOVITOSTI

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. H." or a similar initials.