

Smlouva o společném postupu při realizaci investic v bývalém vojenském areálu v Omicích

uzavřená mezi společnostmi

Nemofond, a.s.

a

Obcí Omice

dne 17. června 2009

nemofond



Smlouva o společném postupu při realizaci investic v bývalém vojenském areálu v Omicích

kteřou dole uvedeného dne, měsíce a roku ujednali a uzavřeli níže psaní účastníci, sice

Nemofond, a.s., IČ: 27610586, se sídlem v Praze 5, Na Václavce 3196/42, jednající Ing. Martinem Pětivokým, předsedou představenstva (dále také jen jako investor)

a

Obec Omice, IČ: 00488232, se sídlem v Omicích, Tetčická 51, pošta Troubsko, zastoupena Radovanem Puklem, starostou obce (dále také jen jako obec)

takto:

Tato smlouva upravuje postup při realizaci záměru investora na pozemcích v jeho vlastnictví a ostatních pozemcích tímto záměrem dotčených, které leží v katastru Obce Omice. Pozemky, na nichž má být záměr investora realizován, jsou vyjmenovány v příloze 1. této smlouvy a v této smlouvě jsou zjednodušeně označovány jako „pozemky v lokalitě vojenského areálu“.

Účelem smlouvy je stanovit závazky investora vzhledem k obci spočívající v dále zmíněných aktivitách a záruky ze strany obce vzhledem k investovi spočívající (v mezích samostatné působnosti obce) v projednání a schválení změny územního plánu, která umožní realizaci záměru investora.

I.

Vlastnictví pozemků

1. Investor je majoritním vlastníkem pozemků v katastru obce Omice, které jsou vyjmenovány v příloze 1. této smlouvy, a na těchto pozemcích má v úmyslu realizovat stavbu obytného souboru zahrnujícího bytové a rodinné domy a k nim příslušející infrastrukturu podle přepracované a doplněné projektové dokumentace, která bude rozšířena o objekty hromadného bydlení a obytnou infrastrukturu pro cestovní ruch, a která byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí ve věci vedené u Obecního úřadu Střelice, odboru stavební úřad, pod zn. St. 1444/05, nebo jinou stavbu obdobného rozsahu (dále jen „záměr investora“).

Občanům Obce Omice bude přednostně nabídnuta koupě bytů v budoucích objektech výstavby. Ze strany investora budou za účelem vyjádření zájmu osloveni před zahájením jejich prodeje tak, aby mohli svůj zájem vyjádřit v první vlně.

2. Obec Omice je vlastníci pozemků vyjmenovaných v příloze 2. této smlouvy, které mohou být dotčeny záměrem investora, a současně deklaruje, že pozemky v téže příloze vyjmenované, které jsou ve vlastnictví třetích osob, považuje za pozemky dotčené případnou realizací záměru investora (dále také jako zájmové území obce a zjednodušeně „budoucí zóna zeleně“).
3. V příloze 3. této smlouvy jsou vypočteny pozemky, které tvoří tzv. vojenskou asfaltovou cestu mezi obcí Omice a bývalým vojenským areálem, přičemž tato zpevněná cesta, ač v terénu existuje, není v katastru nemovitostí zapsána a pozemky po nichž probíhá, jsou způsobem využití v KN označeny jako orná půda. Pozemky po nichž tato cesta probíhá, jsou z větší části ve vlastnictví třetích osob (dále také jako „vojenská cesta“).

II.

Současný stav územního řízení

Ve věci vedené u Obecního úřadu Střelice, odboru stavební úřad pod zn. St. 1444/05 byla vydána rozhodnutí o umístění stavby dne 20. 2. 2007, které bylo Krajským úřadem JmK zrušeno dne 28. 6. 2007 (sp. zn. JMK 61202/2007/OÚPSŘ/Se), další rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 26. 5. 2008 a opětovně zrušeno Krajským úřadem JmK dne 10. 4. 2008 (sp. zn. S-JMK 27873/OÚPSŘ), naposledy bylo vydáno rozhodnutí o zamítnutí žádosti, dne 5. 12. 2008, ani toto ale nenabývalo právní moci, neboť bylo podáno odvolání. V současnosti je vedeno odvolací řízení u Krajského úřadu Jiho-moravského kraje, přezkoumáváno je rozhodnutí ze dne 5. 12. 2008 zn. St. 1444/05. Podrobněji je pojednáno dále v bodu VI. této smlouvy.

III.

Současný stav soudních sporů

Mezi investorem a obcí je u Okresního soudu Brno – venkov pod sp. zn. 4C 163/2008 veden soudní spor o zaplacení částky 37.600.000 Kč s příslušenstvím, v němž investor a obec vystupují v procesním postavení žalobce a žalovaného. Žaloba byla podána dne 20. 8. 2008 a dosud se ve věci nejednalo. Podrobněji je pojednáno dále v bodu VII. této smlouvy.

IV.

Závazek obce

Vzhledem k výsledkům územního řízení vedeného ohledně využití dotčených pozemků hodlá investor navrhnout změnu územního plánu Obce Omice, která by umožnila realizaci záměru investora na uvedených pozemcích (dále jen „změna územního plánu“). Pokud by tato změna byla zastupitelstvem Obce Omice schválena, umožní realizaci záměru investora uvedeného v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

Obec Omice konstatuje, že výše označený návrh změny územního plánu bude zařazen do změn ÚPD č. III. nebo pokud by to nebylo technicky možné do

dalších nejbližších následujících změn či změny ÚPD, a že bezodkladně po předložení návrhu změny investorem může zastupitelstvo hlasovat o pořízení změny územního plánu a bude činit kroky k tomu, aby změna byla schválena. Při schvalování změny se investor zavazuje poskytnout obci potřebnou součinnost a obec se zavazuje postupovat tak, aby v rámci platných právních předpisů byla změna projednána a schválena co nejdříve po podpisu této smlouvy. Pokud by došlo k prodlení při schvalování změn, učiní obec opatření směřující k tomu, že změna územního plánu bude projednána i samostatně. Pokud to bude možné, obec ve spolupráci s pořizovatelem učiní opatření ke zjednodušení postupu schvalování změny územního plánu.

Vzhledem k tomu, že pořízení změny územního plánu je vyvoláno potřebou investora, je Obec Omice oprávněna požadovat po investorech částečnou nebo úplnou úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu a na mapové podklady.

Obec se zavazuje v případě schválení změny územního plánu jako účastník územních a stavebních řízení postupovat v součinnosti s investorem tak, aby výsledkem územního řízení bylo vydání rozhodnutí, které umožní realizaci záměru investora. Pokud investor splní závazky vyplývající z této dohody, Obec Omice nebude investorech žádným způsobem bránit v realizaci záměru investora. Obec Omice se zejména zavazuje vydat veškerá nezbytná vyjádření a souhlasy. Obec Omice se veškeré případné připomínky k činnosti investora zavazuje řešit jednáním s investorem.

Technické podmínky dále uvedené, jejichž splnění obec po investorech vyžaduje, budou součástí změny územního plánu.

V.

Závazky investora

Po schválení změny územního plánu odpadne překážka, která dosud znemožňovala vydání územního rozhodnutí, tedy nesoulad záměru investora s územně plánovací dokumentací. Podmínkou, aby obec postupovala způsobem popsaným v předchozím článku je, aby investor učinil veškeré kroky ke splnění a následně také splnil následující požadavky obce, které uznává jako objektivně existující a také chápe, nutnost a neodkladnost řešení a jejich provázání s realizací svého záměru.

Tyto požadavky lze rozdělit do těchto oblastí:

A) Nutné investice v souvislosti s realizací záměru

1. Zdroj vody pro stavby realizované v souladu se záměrem investora

Investor uznává a s obcí se shoduje v tom, že zásobování staveb a celého areálu vodou lze řešit, jednak zřízením vlastního zdroje vody a jednak napojením na obecní vodní řad, který bude ale v závislosti na finálně realizované podobě záměru nutno posílit a navýšit jeho kapacitu. Pokud Obec Omice splní závazek zajistit změnu územního plánu uvedenou v čl. IV., bude vydáno

územní rozhodnutí umožňující realizaci záměru investora a investor zvolí druhé řešení, tedy napojení na obecní vodní řad, bude se investor podílet na rekonstrukci a posílení obecního vodovodního řadu. Konkrétní podmínky spolupráce a financování, jako i jejich rozsah, budou upraveny zvláštní smlouvou, kterou se účastníci zavazují uzavřít bez odkladu poté, co bude tato varianta investorem zvolena. V případě, že tato smlouva uzavřena nebude z důvodů na straně investora ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně investorovi, je obec zproštěna závazků uvedených v čl. IV. výše této smlouvy. Tato podmínka bude součástí změny územního plánu.

2. Vyřešení napojení areálu na kanalizaci

Investor uznává a s obcí se shoduje v tom, že dosavadní řešení odvodu a likvidace splaškových vod na pozemcích do plánovaných jímek je řešením dočasným a z dlouhodobého hlediska neudržitelným. Protože obec plánuje rekonstrukci stávající čistírny odpadních vod a navýšení její kapacity, jeví se nejvhodnějším řešením napojení budov a příslušenství vystavěných v areálu na kanalizační síť obce. Zavazuje se také na vlastní náklady vybudovat kanalizační přípojku mezi současnou kanalizační soustavou obce a areálem. Preferováno bude řešení, podle kterého bude těleso kanalizační přípojky situováno tak, aby kopírovalo vedení současné cesty mezi areálem a obcí, pokud bude tento postup z technického hlediska možný. Právo volby konečného řešení kanalizační přípojky však bude mít vždy investor.

Pokud bude splněn závazek obce zajistit změnu územního plánu a bude vydáno územní rozhodnutí umožňující realizaci záměru investora, zavazuje se investor poskytnout součinnost při rekonstrukci ČOV a poskytnout obci finanční příspěvek na tuto rekonstrukci, který bude určen poměrem objemu odváděných splaškových vod z areálu a ze zbytku obce, nebo další smlouvou. Předpokládaná výše tohoto příspěvku je nejméně 2,5 milionu Kč. Konkrétní podmínky spolupráce a financování, jako i jejich rozsah, budou upraveny zvláštní smlouvou, kterou se účastníci zavazují uzavřít bezodkladně poté, co bude vydáno stavební povolení na rekonstrukci ČOV. V případě, že tato smlouva uzavřena nebude z důvodů na straně investora ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně investorovi, je obec zproštěna závazků uvedených v čl. IV. výše této smlouvy. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že příspěvek bude poskytnut pouze za podmínky, že ČOV bude nadále provozována obcí. Tato podmínka bude součástí změny územního plánu.

3. Uvedení faktického stavu tzv. vojenské asfaltové cesty do souladu se stavem právním

Jak je popsáno v čl. I. odst. 3. této smlouvy, spojnicí areálu a obce je tzv. vojenská asfaltová cesta. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí se způsobem využití orná půda, z větší části jsou ve vlastnictví třetích osob. Obec a investor se vzájemně zavazují poskytnout si součinnost při výkuech pozemků, na kterých tato cesta leží, a spolupracovat při „legalizaci“ této cesty, tj. oddělování dotčených pozemků, jejich vykoupení a zápisu do katastru nemovitostí tak, aby výše uvedená cesta byla zapsána v KN jako jeden nebo

více pozemků ve vlastnictví obce se způsobem využití ostatní komunikace, případně při rekolaudaci cesty nebo případně při změně územního plánu pozemků cesty na veřejně prospěšnou stavbu s dalšími možnostmi obce pro jejich nabytí. Rozsah investic a konkrétní povinnosti stran budou stanoveny zvláštní smlouvou. V případě, že investor nesplní závazek poskytnout součinnost při „legalizaci“ pozemků cesty, které jsou v jeho vlastnictví nebo které v budoucnu koupí v souladu s čl. V. bod B) odst. 1 této smlouvy do dne právní moci rozhodnutí, kterým bude povolena stavba, a tento závazek nesplní ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně investorovi, zavazuje se investor obci zaplatit smluvní pokutu v částce 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

4. Vyřešení dopravního spojení areálu s pozemní komunikací č. I/23 směr Rosice-Brno

Areál je dostupný od Obce Omice již zmíněnou asfaltovou cestou a od silnice č. I/23 pak místní komunikací probíhající po pozemcích z větší části ve vlastnictví třetích osob. Investor se zavazuje jednat s vlastníky pozemků a v rámci technických možností provést taková opatření, aby došlo ke zlepšení parametrů komunikace. Tato podmínka bude součástí změny územního plánu.

B) Investice, které podporují realizaci záměru

1. V příloze 2. této smlouvy jsou vyjmenovány dotčené pozemky, jejichž vlastníkem je zčásti investor a zčásti třetí osoby. Pokud obec splní závazky uvedené v čl. IV. této smlouvy, zavazuje se investor, že nebude nyní ani v budoucnu prosazovat změnu využití těchto pozemků jinak než že navrhne (ohledně dotčených pozemků) změnu územního plánu, kterou bude plocha pozemků vymezena jako plocha veřejné zeleně, případně jako plocha pro sportovní a volnočasové aktivity. Investor se také zavazuje, že bude činit kroky k nákupu pozemků v této lokalitě, aby mohly být stejným způsobem využity, tj. sloužily jako plochy veřejné zeleně nebo plocha pro sportovní a volnočasové aktivity. Obec prohlašuje, že je v nejvyšším zájmu jejích občanů, aby tyto plochy nebyly ani v budoucnu dotčeny stavební činností a tvořily přirozené rekreační zázemí obce využitelné samozřejmě i residenty budovaného areálu. V případě, že investor poruší závazky stanovené tímto článkem a porušení závazků stanovených tímto článkem toto porušení neodstraní ani v dodatečně lhůtě stanovené v písemném oznámení obce, vyhrazuje si obec právo vystupovat v územním a stavebním řízení zcela autonomně bez ohledu na touto smlouvou přijaté závazky. Toto právo autonomního vystupování však obec nebude mít a svými závazky dle čl. IV. této smlouvy bude vázána, pokud investor poskytne obci částku ve výši nejméně 2 miliony Kč jako příspěvek na vybudování infrastruktury obce.
2. V katastru Obce Omice je na pozemku p.č. 115/1 vystavěna budova č.p. 225 – objekt občanské vybavenosti, který slouží jako prodejna potravin. Budova je v současné době ve vlastnictví Pavla Rakovského. Investor se touto smlouvou (s účinky smlouvy o smlouvě budoucí o převodu nemovi-

ností vázané na podmínku) zavazuje vyvinout maximální úsilí o zakoupení tohoto objektu a v případě, že se mu to zdaří, zavazuje se jej převést do vlastnictví obce nebo jí zřízené a určené právnické osoby, a to bezúplatně. V opačném případě poskytne obci částku ve výši nejméně 3,5 milionu Kč jako příspěvek pro zajištění služeb občanské vybavenosti, nebo infrastruktury obce.

3. Pokud obec splní závazky uvedené v čl. IV. této smlouvy, investor se zavazuje poskytnout (formou daru) příspěvek na rekonstrukci a přestavbu obecního domu č.p. 18 postaveného na pozemku p.č. 63/1 v obci a k.ú. Omice. Podmínky a rozsah tohoto příspěvku budou řešeny samostatnou smlouvou, jeho výše však bude činit nejméně 2 miliony Kč. Částky, které se investor přímo nebo nepřímo zaváže ve prospěch obce investovat, mohou být navýšeny o sankce sjednané za nesplnění závazků.

Strany se dohodly, že celkový součet částek, které investor poskytne obci jako příspěvky či je vynaloží k nákupu nemovitostí a jiným investicím dle článků V. bod A) odst. 2 a 3 a V. bod B) odst. 1, 2 a 3 této smlouvy bude činit nejvýše 10 milionů Kč (dále jen "limit investic"). V případě, že územní rozhodnutí, které umožní realizaci záměru investora, bude vydáno po 30.11.2010, bude limit investic činit nejvýše 8 milionů Kč a částky, které jsou jednotlivými ustanoveními článku V. této smlouvy stanoveny, budou v takovém případě poníženy poměrným způsobem.

Obec Omice se zavazuje, že požadavky, které na investora dle tohoto čl. V. smlouvy má a veškeré závazky, které investorovi tímto čl. V. smlouvy stanoví, bude v poměrném rozsahu dle objemu výstavby smluvně vyžadovat i po dalších osobách, které budou mít také záměr realizovat stavby obytných souborů na pozemcích v katastru obce Omice a tyto osoby budou vázány obdobným objemem částek nutných investic a příspěvků obci.

VI.

Postup v územním řízení

Poté, co zastupitelstvo obce Omice k návrhu investora rozhodne o pořízení předmětné změny územního plánu, zavazuje se investor vzít zpět odvolání popsané v bodu III. výše a po zastavení řízení podat návrhy změn ÚPD a posléze novou žádost o vydání územního rozhodnutí.

VII.

Postup v soudním řízení

Po podpisu smlouvy obě strany shodně navrhnou přerušit řízení o žalobě uvedené v čl. III této smlouvy a do šesti měsíců poté, co bude platně vydána změna územního plánu formou opatření obecné povahy, zavazuje se investor vzít zpět žalobu ve věci označené v bodu III. výše. V případě zpětvzetí každý z účastníků ponese své náklady s tímto sporem spojené.

**VIII.
Platnost a účinnost**

Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem obce Omice dne 11.6.2009 usnesením č. 10/1106/09. Všechna ustanovení této smlouvy budou platná a účinná ode dne jejího podpisu.

Dána je ve dvou vyhotoveních pro každého z účastníků, kteří oba stvrzují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle a jako takovou ji dole podepisují.

V Omicích dne 17. června 2009

nemofond
Nemofond, a.s.
Na Václavce 3196/42, 150 00 Praha 5
IČ: 27810586, DIČ: CZ27810586

.....
Nemofond, a.s.
Ing. Martin Pětivoký
předseda představenstva

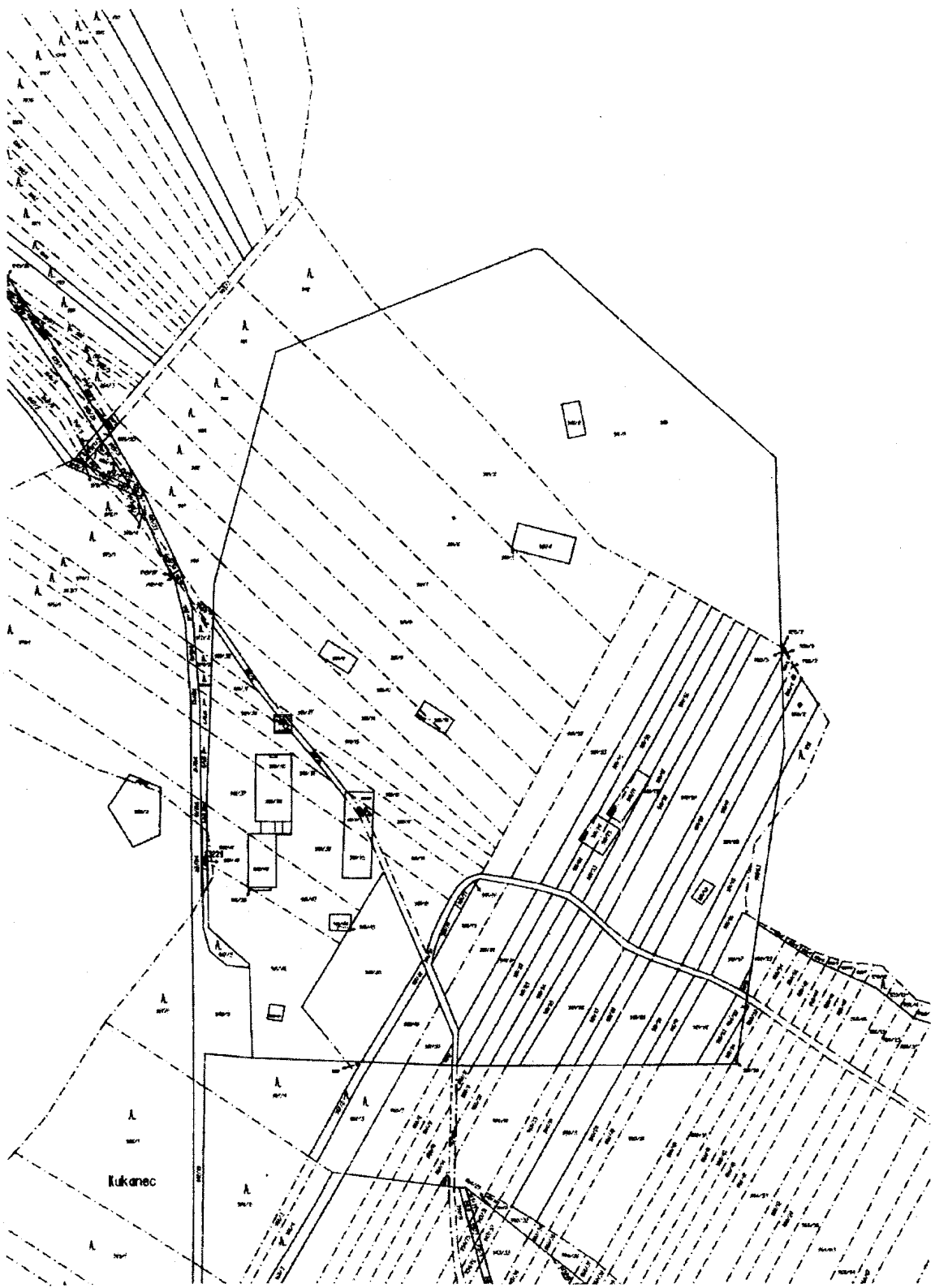
OBEC OMICE
Tečická 51
664 41 p. Troubsko
IČO 488232 • Tel. 546 412 816

.....
Obec Omice
Radovan Pukl
starosta

Příloha 1

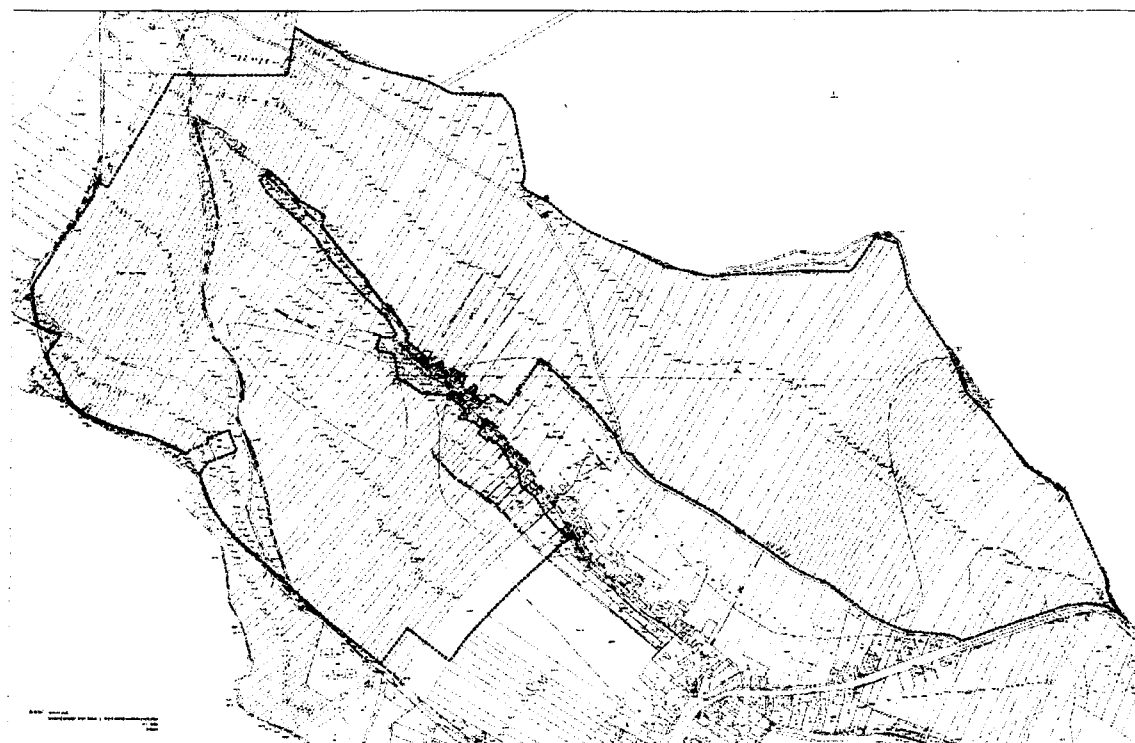
Pozemky na nichž má být záměr investora realizován (pozemky v lokalitě vojenského areálu):

981/1,	981/2,	981/3,	981/4,
981/5,	981/6,	981/7,	981/8,
981/9,	981/12,	981/13,	981/10,
981/11,	981/14,	981/15,	981/97,
981/32,	981/31,	981/28,	981/96,
981/30,	981/16,	981/17,	981/21,
981/26,	981/34,	981/36,	981/35,
981/22,	981/23,	981/24,	981/18,
981/19,	981/77,	981/78,	981/98,
981/25,	981/39,	981/38,	981/37,
981/41,	981/40,	981/42,	981/43,
981/44,	981/45,	981/20,	981/48,
981/47,	981/46,	981/29,	981/49,
981/50,	981/51,	981/79,	981/80,
981/81,	981/76,	981/82,	981/83,
981/84,	981/85,	981/86,	981/87,
981/88,	981/89,	981/90,	981/91,
981/92,	981/93,	981/94,	981/95,
981/68,	981/67,	981/66,	981/63,
981/65,	981/69,	981/62,	981/61,
981/60,	981/59,	981/58,	981/57,
981/72,	981/71,	981/75,	981/33,
981/64,	981/74,	981/70,	981/55,
981/56,	981/54,	981/53,	981/52,
981/27,	981/73,		



Příloha 2

Pozemky dotčené záměrem (pozemky mimo vojenský areál):



Příloha 3

Pozemky, které tvoří tzv. vojenskou asfaltovou cestu:

942/49	942/35	942/55	942/90
942/46	942/36	942/69	942/91
942/41	942/38	942/70	942/92
942/37	942/39	942/71	942/93
942/17	942/43	942/72	942/94
942/34	942/48	942/73	942/82
942/32	942/50	942/74	942/95
942/29	942/4	942/75	942/96
942/26	942/51	942/76	942/97
942/13	942/53	942/77	942/98
942/14	942/54	942/78	942/102
942/15	942/52	942/79	942/99
942/16	942/57	942/80	942/1
942/20	942/58	942/81	942/101
942/21	942/59	942/83	942/100
942/23	942/60	942/67	124/4
942/24	942/61	942/84	124/5
942/25	942/62	942/85	124/1
942/27	942/63	942/86	124/7
942/28	942/64	942/87	124/6
942/30	942/65	942/56	
942/31	942/66	942/88	
942/33	942/68	942/89	

OBRČOMICE
Třída 51
664 41 P. Troubsko
IČO: 480232 Tel.: 546 412 816

Memofond
Memofond, a.s.
Na Václavce 3180/42, 150 00 Praha 5
IČ: 27610386, DIČ: CZ27610386

Memofond
Memofond, a.s.
Na Václavce 3180/42, 150 00 Praha 5
IČ: 27610386, DIČ: CZ27610386

Memofond
Memofond, a.s.
Na Václavce 3180/42, 150 00 Praha 5
IČ: 27610386, DIČ: CZ27610386

OBRČOMICE
Třída 51
664 41 P. Troubsko
IČO: 480232 Tel.: 546 412 816

OBRČOMICE
Třída 51
664 41 P. Troubsko
IČO: 480232 Tel.: 546 412 816