

Název bodu jednání:

Smlouva o úpravě vztahů k budované splaškové kanalizaci

Předkládá: starosta města
Zpracoval: Mgr. Radka Škubalová
Projednáno: v RM dne 05.10.2020
Text usnesení RM: R. usn.č. 840/2020
Rada
s c h v a l u j e

12.



uzavření smlouvy o zajištění provedení díla se společností BM LAND ČESKO s.r.o., se sídlem Türkova 1272/7, 149 00 Praha 4 - Chodov, IČO 04335686, kterou dojde k vybudování kanalizace DN 300 v úseku uvedeném v příloze za cenu 1 000 000 Kč bez DPH.

Napsal: Mgr. Radka Škubalová

Návrhy na usnesení:

ZM s c h v a l u j e

uzavření Smlouvy o úpravě vztahů k budované splaškové kanalizaci s podstatnými náležitostmi textu uvedeného v příloze.

Důvodová zpráva:

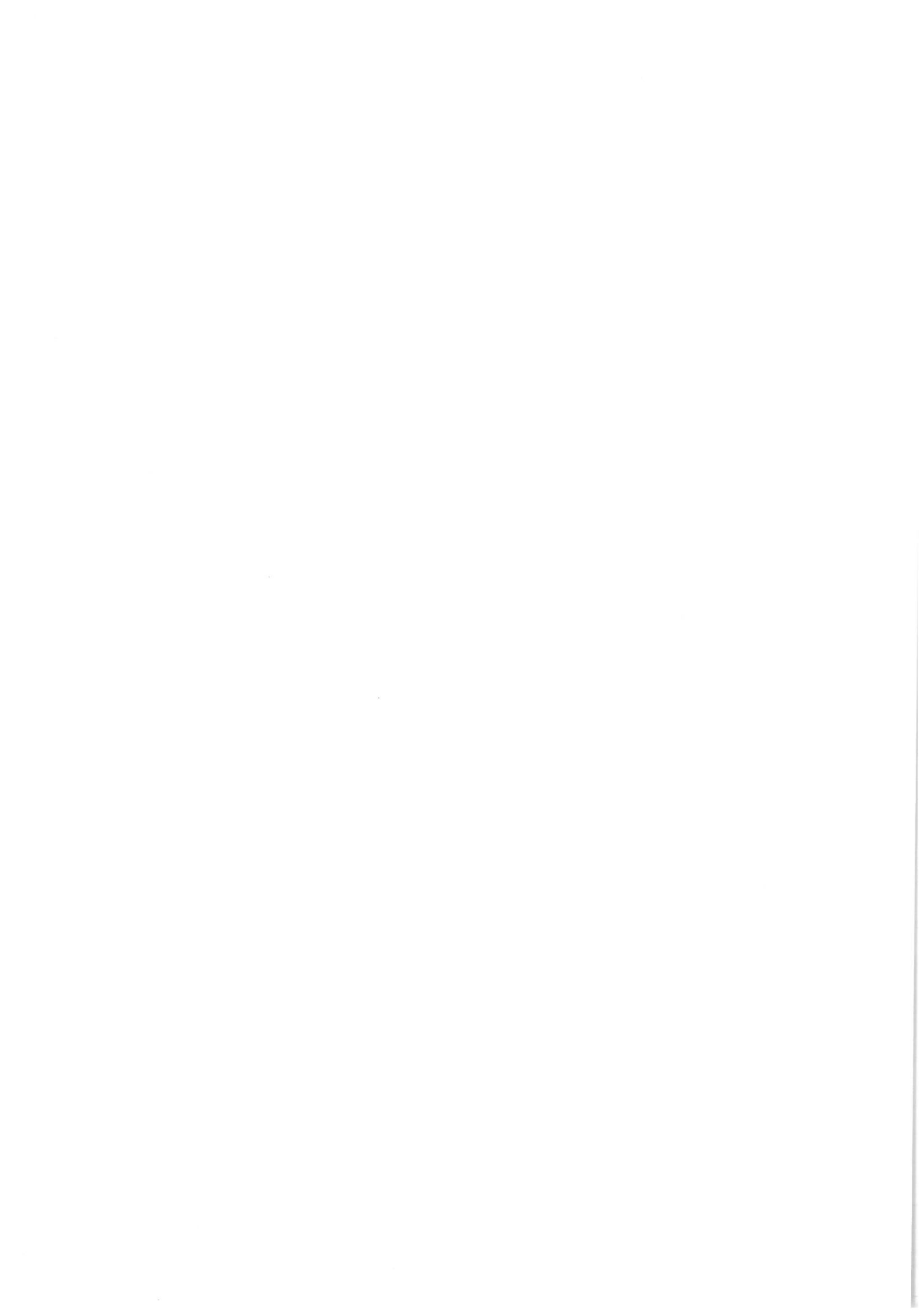
Společnost BM LAND ČESKO s.r.o., se sídlem Türkova 1272/7, 149 00 Praha 4 - Chodov, IČO 04335686, jako investor realizuje stavební záměr „Obchodní centrum Příbram“. Součástí investice je mimo jiné stavební objekt SO 03 - Splašková kanalizace a rozvody v areálu (dále jen „SO 03“), jehož realizace je povolena Rozhodnutím o umístění stavby, které vydal MěÚ Příbram dne 17.04.2009 pod sp. zn. SZ MeUPB 73816/2008/SÚ/Ku a které nabylo právní moci dne 23.05.2009. Výše popsany stavební objekt SO 03 je povolen v dimenzi DN 250. S ohledem na budoucí rozvoj celé lokality je provozovatelem VHM majetku města doporučena dimenze DN 300. Město by muselo v budoucnu odkanalizování této lokality uvedenou dimenzí řešit. Jeví se proto jako vhodné a s ohledem na hospodárné vynakládání veřejných prostředků ekonomicky výhodné využít budovanou kanalizaci a již od počátku ji provést ve větší dimenzi, a to v rozsahu od šachty označené RŠ1a - po šachtu označenou RŠ10. Investor projevil zájem uzavřít s městem smluvní vztah, kterým investor zajistí pro město, jako objednatel, provedení této stavby za nabídkovou cenu 1 000 000 Kč bez DPH.

Původně se mělo jednat o smlouvu o zajištění provedení díla, o níž rozhodla v souladu se zákonem o obcích rada města. Před uzavřením smlouvy došlo ke změně pohledu investora na věc, ke změně smluvního typu, polohy revizních šachet a zahrnutí širších smluvních závazků do textu. Předkládaný text je kompromisem schváleným advokáty obou smluvních stran.

Uzavření smlouvy je předloženo ke schválení ZM v souladu s ust. § 85 zákona č. 128/2000 Sb.

Přílohy:

- 1) návrh Smlouvy o úpravě vztahů k budované splaškové kanalizaci
- 2) situace



Smlouva o úpravě vztahů k budované splaškové kanalizaci

uzavřená jako inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

číslo smlouvy/2020
(uzavření smlouvy schválilo zastupitelstvo města dne usn. č.)

I. Smluvní strany

Objednatel: Město Příbram
Sídlo: Tyršova 108, 261 01 Příbram
IČO: 00243132
Zastoupen: Mgr. Janem Konvalinkou, starostou

Investor: BM LAND ČESKO s.r.o.
Sídlo: Tůrkova 1272/7, Chodov, 149 00 Praha 4
IČO: 04335686
DÍČ: CZ04335686
Zastoupen: Janem Jerzy Papierzem, jednatelem
zapsaný u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 246089

II. Předmět smlouvy

- Investor v současné době realizuje stavební záměr „Obchodní centrum Příbram“, jehož uvedení do provozu se předpokládá v 01/2021. Součástí investice je mimo jiné stavební objekt SO 03 - Splašková kanalizace a rozvody v areálu (dále jen „SO 03“), jehož realizace je povolena Rozhodnutím o umístění stavby, které vydal MěÚ Příbram dne 17.04.2009 pod sp. zn. SZ MeUPB 73816/2008/SÚ/Ku a které nabylo právní moci dne 23.05.2009.
- Výše popsaný stavební objekt SO 03 je povolen v dimenzi DN 250 a je veden po pozemcích v k.ú. Příbram, parcelních čísel 3737/21; 3737/25; 4842/27; 988/3; 988/25; 3613/14; 3613/3; 3613/24; 3613/25; 3613/13. S vlastníky parcel jsou uzavřeny smlouvy o budoucím zřízení práva služebnosti pro uložení a údržbu splaškové kanalizace.
- Realizace „SO 03“ má být provedena v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou společností ATELIER A BRNO s.r.o., IČO: 25303287 (dále jen „Projektant“), pro SO-03 Splašková kanalizace a rozvody v areálu (dále jen „PD“).
- Záměrem Objednatel je zajistit realizaci části „SO 03“ nově v dimenzi DN 300 a to přesně v rozsahu od šachty označené RŠ1a - po šachtu označenou RŠ10 nově umístěnou na pozemku parc. č. 3737/25, dále jen „Stavba“. Trasa kanalizace a část, která má být realizována v DN 300 je vyznačena v příložené situaci kanalizace, která je nezbytnou přílohou této smlouvy.
- Uzavřením této smlouvy a realizací kanalizace DN 300 v rozsahu „Stavby“ nejsou dotčena práva Investora pro napojení a užívání kanalizace v rozsahu „Stavby“, tedy od RŠ 10 po RŠ1a. Smluvní strany se tedy dohodly, že Investor bude mít právo bezplatně užívat „Stavbu“ jako splaškovou kanalizaci a být na ni napojen se

svoji částí přípojky i po převedení „Stavby“ do vlastnictví Objednatel; bezplatně užívání přípojky nezavazuje Investora povinností hradit úplatu za odvádění odpadních vod (stočné). Objednatel se zavazuje „Stavbu“ provozovat k jejímu účelu a provádět její údržbu a včasnou údržbu a opravy na svoje náklady. Převedení Objednatel „Stavbu“ jině osobě, zavazuje nabyvatele, aby plnil tyto povinnosti ve stejném rozsahu a umožnil Investorovi výkon jeho práva ke „Stavbě“ a zavazuje nabyvatele k tomu, aby takto zavázal každého dalšího nabyvatele „Stavby“.

III. Způsob plnění smlouvy – povinnosti smluvních stran

Pro zajištění záměru Objednatel v čl.1. bodu 4. se smluvní strany dohodly na následujícím způsobu plnění a rozdělení povinností takto:

- Investor zajistí u „Projektanta“ vypracování nové autorizované „PD“ SO 03 v části „Stavba“ v dimenzi DN 300 tak, aby byla zpracována v souladu se standardy budoucího provozovatele 1.SčV a.s. pro kanalizační řad DN 300, dále v souladu s příslušnými českými technickými normami a pokyny výrobců nebo dodavatelů použitých zařízení nebo materiálů. „PD“ bude předána Objednateli ve 3 tištěných autorizovaných vyhotoveních a 1x v digitálním formátu.
- Objednatel na základě této „PD“ zajistí na své náklady u Stavebního úřadu na MěÚ Příbram pro „SO 03“ v rozsahu „Stavby“ změnu územního rozhodnutí a dále veškeré další dokumenty potřebné k tomu, aby mohla být „Stavba“ v dimenzi DN 300 realizována a užívána (v souladu s právními předpisy) ve stejném rozsahu, jako v původní dimenzi (zejména souhlas vlastníka / provozovatele kanalizace). Podpisem této smlouvy Investor Objednateli uděluje k tomuto výkonu plnou moc.
- Objednatel na základě této „PD“ na svoje náklady zajistí pro „Stavbu“ změnu:
 - Dohody ze dne 02.09.2020 o úpravě věcného břemene se společností PARK EVROPSKÁ a.s. jako vlastníkem pozemků v k.ú. Příbram p.č. 3613/3; 3613/13 a 3613/25;
 - smlouvy ze dne 4. 2. 2020 o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě se Středočeským krajem jako vlastníkem pozemku v k.ú. Příbram p.č. 988/3;
 - finálního návrhu smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene se společností GasNet, s.r.o. jako vlastníkem pozemku v k.ú. Příbram p.č. 3613/24;
 - smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 10. 8. 2009 (ve znění dodatku č. 1) s Objednatel jako vlastníkem pozemku p.č. 3613/14, 988/25 a 3737/25;vždy tak, aby měl Investor právo na dotčených pozemcích uložit (vybudovat), provozovat a udržovat kanalizaci v dimenzi DN 300 a aby byly tyto smlouvy jednostranně postupitelné na Objednatel k okamžiku převedení vlastnického práva ke „Stavbě“ na Objednatel. Objednatel má na základě této smlouvy právo o změnách uvedených smluv jednat, avšak k odsouhlasení finální podoby dohody a jejímu uzavření zmocněn není.
- Investor zajistí realizaci „Stavby“ v dimenzi kanalizace DN 300 tak, aby byla provedena v souladu se standardy budoucího provozovatele. 1.SčV a.s., pro kanalizace DN 300, dále v souladu s příslušnými českými technickými normami a pokyny výrobců nebo dodavatelů použitých zařízení nebo materiálů. Po dobu provádění Stavby umožní Investor zástupcům Objednatel nebo budoucího provozovatele kontrolovat způsob provádění díla, zejména pak jejich účast na kontrolních dnech, o jejichž konání se je zavazuje vždy alespoň 3 dny předem informovat.

5. Na základě a za splnění podmínek bodů 2. a 3. tohoto článku ze strany Objednatel, zajistí Investor u SÚ na MěÚ Příbram kolaudaci (povolení užívání) kanalizace „SO 03“ včetně změněného úseku „Stavby“ na DN 300.
6. Nábytným právním mocí kolaudačního rozhodnutí (kolaudačního souhlasu) a předáním předmětu smlouvy Objednatel se Objednatel, pokud budou splněny podmínky dle čl. V, bodech 1 až 5 této smlouvy stane vlastním předmětu této smlouvy – „Stavby“ provedené v dimenzi DN 300.

IV. Doba plnění

1. Investor již zahájil práce na kanalizaci v rozsahu, jak je povolena v platném územním rozhodnutí povoleného stavebního objektu „SO 03“, tedy v dimenzi DN 250.
2. Na základě přípravy této smlouvy byly práce na kanalizaci (výroba kanalizačních šachet, výroba trubního vedení) v rozsahu „Stavby“ (tedy od šachty č RŠ1a. po šachtu č. RŠ10 zastaveny s tím, že již vynaložené náklady budou ze strany Objednatel Investorovi nahrazeny.
3. Opětovně zahájení realizace „SO 03“ i v rozsahu „Stavby“ se předpokládá ihned po podpisu této smlouvy. Dojde-li v důsledku okamžitého zahájení prací v jiné dimenzi „Stavby“ k jakékoliv škodě na straně Investora, zavazuje se Objednatel tuto škodu na výzvu uhradit. Škodou dle této věty se rozumí zejména pokuta ze strany stavebního úřadu za provádění stavby v rozporu s územním rozhodnutím či jakékoliv nároky vlastníků pozemků, na kterých je „Stavba“ umístěna.
4. Investor předá Objednateli „PD“ dle rozsahu bodu 1. čl. III. této smlouvy do 14 dní od platnosti této smlouvy.
5. Objednatel zajistí splnění bodu 2. a 3. čl. III. této smlouvy do 6-ti týdnů od splnění bodu 1. čl. III. této smlouvy.
6. Splnění bodu 4. a 5. čl. III. této smlouvy zajistí Investor ve lhůtě do 4 měsíců od podpisu této smlouvy; to neplatí, vzniknou-li překážky pro kolaudaci „SO 03“, včetně „Stavby“, které nejsou ze strany Investora ovlivnitelné.
7. Investor „Stavbu“ v dimenzi DN 300 Objednatel předá a Objednatel ji převzeme ve lhůtě 2 týdnů od splnění bodu 5. čl. III. této smlouvy a uhrazení náhrady za změnu dimenze „Stavby“ dle čl. VI. této smlouvy a příp. náhrady škody dle odst. 3 tohoto článku.
8. Dojde-li ke zpoždění zahájení provozu Obchodního centra, které je stanoveno na konec ledna 2021, z důvodu okolností, která má svůj původ ve změně dimenze „Stavby“ (např. stavební úřad bude postupovat podle § 134 stavebního zákona nebo vlastníci dotčených pozemků budou bránit provádění „Stavby“ v jiné dimenzi), je Objednatel povinen hradit Investorovi náhradu škody v dohodnuté výši 1% ušlého denního zisku za každý den, kdy Obchodní centrum nebude v provozu. To se netýká případů, kdy ke zpoždění došlo z důvodů, které by nastaly i v případě, že by nedošlo k uzavření této smlouvy. Tím není dotčena odpovědnost Objednatel za škodu způsobenou porušením této smlouvy.

V. Podmínky předání a převzetí stavby SO 03

1. Kanalizace v rozsahu „Stavby“ bude ze strany Investora provedena zcela funkční, bez vad a nedodělků bránících užívání a bude pro ni vydáno povolení provozování buď formou kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu.
2. Ze strany Objednatel bude v plné výši uhrazena náhrada za změnu dimenze „Stavby“ dle bodu VI. této smlouvy, kterou budou uhrazeny zvýšené náklady

- Investora při realizaci „Stavby“ v dimenzi DN 300 a uhrazeny již vynaložené náklady na realizaci kanalizace DN 250 v rozsahu „Stavby“.
3. Ze strany Objednatel bude v plné výši uhrazena event. náhrada škody dle bodu IV. 3 této smlouvy.
4. Investor současně s předáním „Stavby“ kanalizace DN 300 předá Objednateli kompletní dokumentaci skutečného provedení „Stavby“, včetně geodetického zaměření kanalizace, atestů, certifikátů nezbytných pro vydání povolení užívání „Stavby“.
5. Investor současně pro rozsah kanalizace „Stavby“ DN 300 s účinností k okamžiku předání „Stavby“ Objednateli převede na Objednatel veškeré své nároky z poskytnuté záruky za jakost „Stavby“, které bude mít vůči svým zhotovitelům, jakož i ostatní nároky, které vůči takovým osobám bude mít ve vztahu k odstraňování vad nebo nedodělků díla, respektive které budou vyplývat ze závazků takových osob provést „Stavbu“ nebo její část řádně a úplně bez vad a nedodělků. V tomto smyslu tedy Investor na Objednatel postoupí příslušnou část práv, tak jak mu vůči jeho smluvním partnerům vyplývají ze smluv o dílo, které má nyní Investor dojednány se zhotovitelem Stavby. Postoupením takových práv a nároků Investora Objednatel budou ze strany Investora splněny veškeré závazky vyplývající z jeho odpovědnosti za vady a nedodělků předmětu smlouvy či za jeho jakost a Investor v tomto směru nebude mít vůči Objednateli žádné další povinnosti, výjma případu, kdy vady nebo poškození díla sám zapříčiní. Pro vyloučení pochybností se Objednatel výslovně vzdává veškerých svých práv z vadného plnění či záruky za jakost, které by mohl proti Investorovi mít.
6. Investor současně s předáním „Stavby“ převede na Objednatel veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smluv uvedených v čl. III odst. 3 této smlouvy a Objednatel tato práva a povinnosti přijímá. Tím bude splněna povinnost Investora k zajištění práv a povinností souvisejících s průběhem Stavby přes pozemky cizích vlastníků.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že nejpозději do 3 měsíců ode dne převzetí Stavby Objednatel spolu uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene, na základě které Investor ve prospěch Objednatel a k jiží parcely č. 4842/27 v k.ú. Příbram zřídí věcné břemeno opravňující Objednatel umístit na dané parcele stavbu sploškové kanalizace v rozsahu skutečného vedení Stavby tak, jak bude geometricky zaměřena geometrickým plánem, a takovou Stavbu na zatížené parcele opravovat, udržívat a provozovat a za tímto účelem na zatíženou parcelu v potřebném rozsahu vjíždět. Věcné břemeno bude zřízeno bezúplatně.

VI. Náhrada za změnu dimenze „Stavby“

1. Smluvní strany se dále dohodly, že Objednatel do 21 dní po úplném dokončení kanalizace v rozsahu „Stavby“ a kolaudaci „Stavby“ uhradí Investorovi celkovou náhradu zvýšených nákladů Investora při realizaci „Stavby“ v dimenzi DN 300 (náhrada za změnu dimenze „Stavby“). Za následný převod vlastnického práva ke „Stavbě“ již Investorovi žádná daňí úplata nepřislouží.
2. Celková výše náhrady činí 1 000 000,- Kč bez DPH. Takto dohodnutou náhradu vyúčtuje Investor Objednateli do 7-mi dnů po splnění podmínek bodu 1. čl. VI. této smlouvy fakturou se splatností 14 dnů. Faktura bude obsahovat veškeré náležitosti dle platné legislativy.

VII. Ostatní ujednání

1. Objednatel se zavazuje, že po postoupení smluv / dohod uvedených v čl. III. odst. 3 této smlouvy učiní bezodkladně všechny úkony nutné ke zřízení příslušných služebností.
2. Objednatel se zavazuje, že po převzetí „Stavby“ do 6 měsíců zajistí změnu jejího užívání (rekolaudaci) na kanalizační řád. Povinnosti dle čl. II. odst. 5 této smlouvy tímto nejsou dotčeny.
3. Objednatel se dále zavazuje, že vyvine maximální úsilí při spolupráci s Investorem při získání veškerých veřejnoprávních povolení (rozhodnutí) k umístění označnicku prodejny v předmětném obchodním centru (návrh označnicku je přílohou této smlouvy) a neucíni žádné kroky, které by měly za následek zamítnutí žádosti o daná povolení (rozhodnutí) či prodloužení řízení o nich; za takové kroky se považuje i stanovisko městského architekta / oddělení územního plánování. Objednatel se rovněž zavazuje, že jako účastník příslušných řízení bude s tímto stavebním záměrem souhlasit a nepodá proti němu námítky ani se následně proti rozhodnutí neodvolá.
4. Nedojde-li k naplnění účelu této smlouvy z důvodů, které nebudou na straně Investora (např. některý vlastník dotčeného pozemku nebude souhlasit se změnou dimenze apod.), Objednatel uhradí Investorovi veškeré náklady, které Investor při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s tím vynaloží, jakož i uhradí Investorovi veškerou škodu, která mu takto vznikne.
5. Tato smlouva může být měněna nebo doplněna výlučně dohodou Objednatele a Investora formou písemných číselovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
6. Bude-li jakékoliv ustanovení sledáno neplatným, neúčinným nebo neúplným, nebude tím dotčena platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany písemnou dohodou nahradí toto ustanovení takovou úpravou smluvního stavu, která se nejvíce blíží účelu smlouvy a jejímu záměru.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, včetně příloh - situačního zákresu vedení kanalizace a návrhu označnicku s tím, že Objednatel i Investor obdrží po 2 vyhotoveních. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
8. V případě, že některá smluvní strana i přes písemné upozornění druhé smluvní strany podstatným způsobem poruší některý ze svých závazků dle této smlouvy, bude druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Příbram dne ..., číslo usnesení

V Příbrami dne 2020

V Příbrami dne 2020

.....
Město Příbram
Mgr. Jan Konvalinka
starosta

.....
BM LAND ČESKO s.r.o.
Jan Jerzy Papierz
jednatel



