



DOHODA O NAROVNÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

Květnice Gardens s.r.o., IČ: 288 63 739

se sídlem v Praze 4, Braník, Jeremenkova 1021/70, PSČ: 147 00

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 149856

zastoupená panem JUDr. Vladimírem Szabo a panem Danielem Bezouškou, jednatelem společnosti
na jedné straně

dále jen "**společnost Květnice Gardens s.r.o.**"

a

Obec Květnice, IČ: 006 40 042

se sídlem úřadu v Květnici, K Dobročovicům 35, PSČ: 250 84

zastoupená panem Stanislavem Plockem, starostou obce

na druhé straně

dále jen "**obec Květnice**"

společně dále také jako "**smluvní strany**" a jednotlivě jako "**smluvní strana**"

tuto

DOHODU O NAROVNÁNÍ

(dále jen "**Dohoda**")

Preambule

Smluvní strany této Dohody mají mezi sebou dosud sporná a pochybná práva a povinnosti, jež mají v úmyslu narovnat a nahradit novými právy a povinnostmi. Tato skutečnost je také hlavním důvodem a současně účelem uzavření této Dohody.

Článek I.

Popis skutkového stavu a sporných práv a povinností smluvních stran

1. Společnost Květnice Gardens s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 810 o evidované výměře 116195 m², druh pozemku: orná půda, a pozemku parc. č. 811 o evidované výměře 49512 m², druh pozemku: orná půda, jež jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, na listu vlastnictví č. 479, obec a katastrální území Květnice (uvedené pozemky parc. č. 810 a 811 společně dále též "**Předmětné pozemky**").
2. Společnost Květnice Gardens s.r.o. má stavební záměr na Předmětných pozemcích (příp. na jednom z nich) realizovat výstavbu obytného souboru "ZAHRADY KVĚTNICE" (tento obytný soubor by měl zahrnovat až 200 rodinných domů a dalších staveb) (tento stavební záměr dále též "**Projekt**").
3. Obec Květnice vydala opatřením obecné povahy č. 1/2017 Územní plán Květnice (dále jen "**Územní plán**"). Tento Územní plán (a to jeho textová část) obsahuje mj. návrh zadání regulačního plánu RP2. Území pro řešení tímto regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi správní hranicí obce a silnicí III/10173 a je zobrazeno ve Výkresu základního členění (I.1). Toto území přitom zahrnuje výše specifikovaný pozemek parc. č. 810. Uvedený regulační plán RP2 dále též "**Regulační plán RP2**".
4. Žalobou (návrhem na vydání platebního rozkazu) ze dne 17. srpna 2011, která byla doručena Okresnímu soudu Praha-východ téhož dne, se společnost Květnice Gardens s.r.o. domáhá vůči obci Květnice zaplacení částky 14.866.000,- Kč s příslušenstvím (příslušenství zahrnuje i náhradu nákladů řízení). Ke dni uzavření této Dohody je výše uvedená žaloba ze dne 17. srpna 2011 projednávána v řízení vedeném Okresním soudem Praha-východ pod sp. zn. 5 C 238/2011, přičemž doposud o ní nebylo ani nepravomocně rozhodnuto.

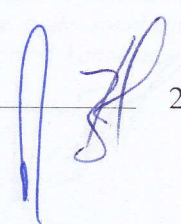
5. Žaloba ze dne 17. srpna 2011, popsaná v předcházejícím odstavci, je společností Květnice Gardens s.r.o. odůvodněna tak, že dne 15. srpna 2007 byla mezi jejím právním předchůdcem - obchodní společností BONA CZ, a.s., IČ: 266 85 540 - a obcí Květnice uzavřena smlouva o spolupráci, ke které byl dne 22. července 2008 uzavřen dodatek č. 1 a dne 11. června 2010 dodatek č. 2 (uvedená smlouva o spolupráci ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2 dále též "**Smlouva o spolupráci**"). Ve Smlouvě o spolupráci se společnost Květnice Gardens s.r.o. a obec Květnice dohodly na podmínkách spolupráce při realizaci shora popsaného Projektu společnosti Květnice Gardens s.r.o. Na základě Smlouvy o spolupráci byly právním předchůdcem společnosti Květnice Gardens s.r.o. vyplaceny obci Květnice finanční prostředky ve výši 7.000.000,- Kč, představující příspěvek právního předchůdce společnosti Květnice Gardens s.r.o. na skutečně vynaložené náklady obce Květnice na výstavbu a přípravu *obecní infrastruktury* (tento pojem je blíže vymezen ve Smlouvě o spolupráci), s tím, že celková výše příspěvku společnosti Květnice Gardens s.r.o. obci Květnice na výstavbu a přípravu *obecní infrastruktury* měla dle Smlouvy o spolupráci činit maximální částku ve výši 15.000.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že obec Květnice nesplnila své povinnosti, ke kterým se zavázala ve Smlouvě o spolupráci, vyzvala společnost Květnice Gardens s.r.o. obci Květnice k vrácení uvedeného příspěvku ve výši 7.000.000,- Kč, a to dopisem ze dne 8. června 2011. Stejným dopisem pak společnost Květnice Gardens s.r.o. vyzvala obec Květnici k zaplacení smluvní pokuty, na kterou dle názoru společnosti Květnice Gardens s.r.o. vzniklo této společnosti právo dle Smlouvy o spolupráci (ke dni podání žaloby, tj. ke dni 17. srpna 2011 činila smluvní pokuta částku v celkové výši 7.866.000,- Kč). Celkem se tak společnost Květnice Gardens s.r.o. domáhá výše uvedenou žalobou vůči obci Květnice zaplacení částky 14.866.000,- Kč na jistinu (tato částka zahrnuje příspěvek ve výši 7.000.000,- Kč a smluvní pokutu ve výši 7.866.000,- Kč).
6. Obec Květnice nárok společnosti Květnice Gardens s.r.o. na zaplacení částky 14.866.000,- Kč neuznává, a to ani částečně, když především namítá:
- absolutní neplatnost Smlouvy o spolupráci z důvodu absence jejího schválení zastupitelstvem obce Květnice,
 - absolutní neplatnost Smlouvy o spolupráci z důvodu její neurčitosti, nemožnosti plnění a z důvodu absence náležitostí tzv. plánovací smlouvy
 - společnost Květnice Gardens s.r.o. nemá právo na vrácení příspěvku ve výši 7.000.000,- Kč, jelikož Smlouva o spolupráci toto právo společnosti Květnice Gardens s.r.o. nezakládá,
 - společnost Květnice Gardens s.r.o. nemá nárok na vrácení příspěvku ve výši 7.000.000,- Kč, jelikož nárok společnosti Květnice Gardens s.r.o. na vrácení tohoto příspěvku je promlčen,
 - společnost Květnice Gardens s.r.o. nemá právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 7.866.000,- Kč, neboť ujednání ve Smlouvě o spolupráci o smluvní pokutě je absolutně neplatné pro rozpor s dobrými mravy.
7. Smluvní strany této Dohody se s ohledem na skutečnost, že jsou mezi nimi sporná práva a sporné povinnosti vyplývající z výše uvedených právních vztahů, a to zejména v otázce, zda má společnost Květnice Gardens s.r.o. nárok na zaplacení částky 14.866.000,- Kč, rozhodly, že uzavřou tuto Dohodu, ve které upraví veškerá vzájemná práva a veškeré vzájemné povinnosti vyplývající z výše uvedených právních vztahů.

Článek II. Narovnání

- Dosavadní sporná práva a sporné povinnosti společnosti Květnice Gardens s.r.o. a obce Květnice se plně nahrazují právy a povinnostmi uvedenými v tomto článku II. této Dohody.
- Společnost Květnice Gardens s.r.o. a obec Květnice se dohodly, že obec Květnice na vypořádání právních vztahů popsaných v čl. I. této Dohody zaplatí společnosti Květnice Gardens s.r.o. částku ve výši 7.000.000,- Kč spolu s ročním úrokem z prodlení ve výši 7,75 % z částky 7.000.000,- Kč od 9. července 2011 do zaplacení, a to ve lhůtě níže uvedené. Společnost Květnice Gardens s.r.o. a obec Květnice se dále dohodly, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Dohody, a to ve stejný den, podepíší návrh na schválení smíru, ve kterém promítnou ujednání popsané v předcházející větě, tj. navrhnou, aby Okresní soud Praha-východ vydal ve věci vedené tímto soudem pod sp. zn. 5 C 238/2011 (blíže viz čl. I. této Dohody) usnesení, kterým schválí jejich smír tohoto znění:

„Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 7.000.000,- Kč spolu s ročním úrokem z prodlení ve výši 7,75 % z částky 7.000.000,- Kč od 9. července 2011 do zaplacení, a to vše do 2 let od právní moci tohoto usnesení. Zaplacením částky dle předchozí věty budou zcela vypořádány všechna práva a povinnosti účastníků, které byly předmětem řízení, v němž byl tento smír uzavřen.

Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.”



2

Jen na vysvětlenou uvádí smluvní strany této Dohody, že žalovaným se rozumí obec Květnice a žalobcem společnost Květnice Gardens s.r.o.

3. Hlavním cílem společnosti Květnice Gardens s.r.o. je rychlá a bezproblémová realizace Projektu, jak je tento pojem blíže definován v čl. I. této Dohody. Obec Květnice se podpisem této Dohody zavazuje k naplnění tohoto cíle poskytovat společnosti Květnice Gardens s.r.o. v co možná nejkratších termínech veškerou možnou součinnost a aktivní spolupráci, kterou lze po ní spravedlivě požadovat, tj. obec Květnice se zavazuje aktivně spolupracovat se společností Květnice Gardens s.r.o. (poskytovat jí potřebné souhlasy, jakož i jinou formu součinnosti, ke které je obec Květnice v souladu s obecně závaznými právními předpisy oprávněna, příp. povinna) při realizaci Projektu, a to i způsobem, který není blíže popsán níže v této Dohodě. Na vysvětlenou uvádí smluvní strany této Dohody, že ujednáními obsaženými v této Dohodě nejsou nijak dotčeny případné povinnosti obce Květnice vyplývající této obci z obecně závazných právních předpisů. I pokud se tedy uvádí v této Dohodě, že obec Květnice bude spolupracovat se společností Květnice Gardens s.r.o., poskytovat jí součinnost apod., není tím myšleno, že by tímto měla obec Květnice porušovat své povinnosti plynoucí z těchto obecně závazných právních předpisů.
4. Jedním z dílčích kroků, který je nutný k dosažení v předcházejícím odstavci popsaného cíle, je výstavba a kolaudace dopravní a technické infrastruktury, jelikož tato infrastruktura je nezbytná pro výstavbu obytného souboru "ZAHRADY KVĚTNICE", s tím, že předmětná výstavba níže uvedené Infrastruktury bude provedena na vlastní odpovědnost a náklady společnosti Květnice Gardens s.r.o., a to jakožto nezbytná součást úspěšné realizace Projektu. Pro účely této Dohody se dopravní a technickou infrastrukturou rozumí:
- splašková kanalizace,
 - dešťová kanalizace,
 - vodovod,
 - plynovod,
 - pozemní komunikace,
 - venkovní vedení vysokého a nízkého napětí a trafostanice,
 - síť elektronických komunikací a
 - venkovní osvětlení.

Uvedená dopravní a technická infrastruktura dále též "**Infrastruktura**".

5. Výstavba a kolaudace v předcházejícím odstavci popsané Infrastruktury vyžaduje mj.:
- změnu Územního plánu, a to v tom směru, že tento Územní plán musí uvádět, že Regulační plán RP2 pro plochy změn Z09 a K02 nahrazuje tato územní rozhodnutí:
 - a) rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace,
 - b) rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace,
 - c) rozhodnutí o umístění stavby vodovodu,
 - d) rozhodnutí o umístění stavby plynovodu,
 - e) rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací,
 - f) rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanicí,
 - g) rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací,
 - h) rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení;
 - uzavření tzv. plánovací smlouvy nebo jiné obdobné smlouvy či dohody mezi obcí Květnice a společností Květnice Gardens s.r.o. (dále též "**Plánovací smlouva**") a
 - vydání Regulačního plánu RP2.
6. S ohledem na ujednání obsažená výše v tomto čl. II. této Dohody se obec Květnice podpisem této Dohody zavazuje, že:
- příslušný orgán obce Květnice na svém nejbližším zasedání schválí změnu Územního plánu tak, jak je tato změna blíže popsána v předcházejícím odstavci této Dohody,
 - uzavře v co možná nejkratším termínu se společností Květnice Gardens s.r.o. Plánovací smlouvu obsahující, vedle náležitostí vyžadovaných právními předpisy (viz zejména příloha č. 13 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů), také tato ujednání (či ujednání mající stejný smysl a účel):
 - a) *tato Plánovací smlouva je považována rovněž za smlouvu podle ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., kdy obec Květnice jako vlastník provozně související kanalizace bude souhlasit s napojením Předmětných pozemků spol. Květnice Gardens s.r.o. na stávající rozvod kanalizace*

- resp. s připojením všech rodinných domů v počtu do 200 ks, které mají být na Předmětných pozemcích vybudovány,
- b) vždy nejpozději do 10 pracovních dnů po právní moci kolaudačního souhlasu, popř. souhlasu s předběžným užíváním pro jednotlivé stavby veřejné infrastruktury, předá společnost Květnice Gardens s.r.o. jednotlivou stavbu veřejné infrastruktury do provozování obce Květnice a obec Květnice nebo jí určený subjekt tuto stavbu do provozování přijme,
 - c) nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne předání do provozování poslední ze staveb veřejné infrastruktury obci Květnice zašle společnost Květnice Gardens s.r.o. obci Květnice návrh smlouvy o převodu těch pozemků, na nichž budou jednotlivé stavby veřejné infrastruktury umístěny a které v tu dobu budou ve vlastnictví společnosti Květnice Gardens s.r.o., do vlastnictví obce Květnice. Kupní cena je dohodnuta na částku 1,- Kč/m²,
 - d) nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne předání té které části veřejné infrastruktury, resp. ode dne dokončení finálních povrchů komunikací, zašle společnost Květnice Gardens s.r.o. obci Květnice návrh smlouvy o prodeji jednotlivých staveb veřejné infrastruktury. Kupní cena je dohodnuta vždy na částku 1,- Kč za jednotlivou stavbu. Pokud by tyto stavby nebyly samostatnou věcí v právním smyslu a byly by součástí pozemku, pak se o tuto částku navýší kupní cena převáděného pozemku a převedou se spolu s pozemky,
 - e) k uzavření těchto smluv (viz písm. c) a d) výše) smluvní strany přistoupí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy si obec Květnice a společnost Květnice Gardens s.r.o. znění smluv odsouhlasí a na straně obce Květnice dojde k naplnění formálních požadavků pro uzavření takových smluv,
 - f) obec Květnice, jako subjekt zúčastněný na procesu vydání Regulačního plánu RP2, územních rozhodnutí pro dotčené pozemky a jako účastník stavebních řízení a dalších správních řízení pro stavební záměr společnosti Květnice Gardens s.r.o. (tj. pro Projekt), se prostřednictvím této Plánovací smlouvy a právě s ohledem na její uzavření zavazuje poskytovat společnosti Květnice Gardens s.r.o. v rámci plnění závazků společnosti Květnice Gardens s.r.o. dle této Plánovací smlouvy nezbytnou součinnost, a to zejména v rámci procesu vydání všech případných správních rozhodnutí týkajících se stavebního záměru (Projektu) společnosti Květnice Gardens s.r.o.

Nevyplývá-li z obecně závazných právních předpisů jinak, musí být ujednání v Plánovací smlouvě v souladu s ujednáními obsaženými v tomto čl. II. této Dohody a obec Květnice ani nesmí trvat na tom, aby v Plánovací smlouvě takové ujednání, které by bylo v rozporu s touto Dohodou, bylo,

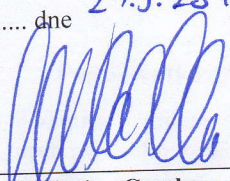
- příslušný orgán obce Květnice vydá v co možná nejkratším termínu Regulační plán RP2.
7. Obec Květnice se podpisem této Dohody zavazuje, že v souvislosti s výstavbou a kolaudací Infrastruktury (tedy i v souvislosti se změnou Územního plánu, uzavřením Plánovací smlouvy a vydáním Regulačního plánu RP2):
- nebude jednat proti oprávněným zájmům společnosti Květnice Gardens s.r.o. (tj. nebude podávat námitky, uplatňovat řádné ani mimořádné opravné prostředky atd.),
 - v případě potřeby poskytne pozemky a technická zařízení, jež má ve svém vlastnictví (např. umožní přejezd techniky přes své pozemky, umožní uložení jednotlivých sítí ve svých pozemcích atd.),
 - umožní bezplatné napojení Předmětných pozemků (příp. pozemků vzniklých jejich rozdělením) na řad splaškové a dešťové kanalizace (tj. vyčlení pro společnost Květnice Gardens s.r.o. odpovídající počet ekvivalentů pro až 200 rodinných domů),
 - bude aktivně vystupovat v zájmu společnosti Květnice Gardens s.r.o. při jednáních s obcí Sibřina o dopravní koncepci území,
 - bude aktivně vystupovat v zájmu společnosti Květnice Gardens s.r.o. ve věci napojení Předmětných pozemků (příp. pozemků vzniklých jejich rozdělením) na vodovod.
8. Obec Květnice se podpisem této Dohody dále zavazuje, že v souvislosti s realizací Projektu nebude od společnosti Květnice Gardens s.r.o. požadovat žádné další příspěvky, kromě příspěvku na veřejnou infrastrukturu až do výše 3.000.000,- Kč neprodleně poté, kdy obec Květnice umožní společnosti Květnice Gardens s.r.o. připojit pozemek parc. č. 810, resp. všechny z tohoto pozemku v budoucnu oddělené samostatné pozemky (parcely) určené k výstavbě rodinných domů, na vodovodní řad s trvalým a časově neomezeným zásobováním pitnou vodou o kapacitě odpovídající počtu až 200 budoucích rodinných domů.
9. Společnost Květnice Gardens s.r.o. je oprávněna převést svá práva a povinnosti z této Dohody na třetí osoby, což obec Květnice bere podpisem této Dohody na vědomí a výslovně s tím souhlasí. Práva a povinnosti společnosti Květnice Gardens s.r.o. z této Dohody přecházejí na jejího právního nástupce, což obec Květnice bere podpisem této Dohody na vědomí a výslovně s tím souhlasí. Takovéto ujednání se smluvní strany této Dohody zavazují promítnout do všech smluv, které mezi sebou za účelem naplnění této Dohody v budoucnu uzavřou (tedy i do Plánovací smlouvy).

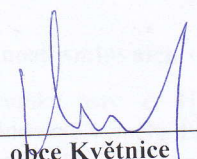


10. Za podmínky, že ve lhůtě 2 let od právní moci usnesení, kterým bude Okresním soudem Praha-východ schválen smír smluvních stran ve znění uvedeném v čl. II. odst. 2. této Dohody, příp. ve znění obdobném, bude mít společnost Květnice Gardens s.r.o. (příp. její nástupce (viz předchozí odstavec) k dispozici (bude jí doručen) kolaudační souhlas (příp. jakýkoli jiný doklad mající stejné účinky jako kolaudační souhlas) umožňující užívat Infrastrukturu, je společnost Květnice Gardens s.r.o. (příp. její nástupce (viz předchozí odstavec)) povinna bez zbytečného odkladu ode dne, kdy již nebude možné takový kolaudační souhlas (či jiný doklad) zrušit (např. v přezkumném řízení), prominout obci Květnice v plném rozsahu její dluh popsany v takovém usnesení o schválení smíru (tedy dluh ve výši 7.000.000,- Kč s přísl.) a tento dluh tak v plném rozsahu zanikne. Stejně právní následky nastanou i v případě, že společnost Květnice Gardens s.r.o. (příp. její nástupce (viz předchozí odstavec) nebude mít k dispozici (nebude jí doručen) kolaudační souhlas (příp. jakýkoli jiný doklad mající stejné účinky jako kolaudační souhlas) umožňující užívat Infrastrukturu ani ve lhůtě 2 let od právní moci usnesení, kterým bude Okresním soudem Praha-východ schválen smír smluvních stran ve znění uvedeném v čl. II. odst. 2. této Dohody, příp. ve znění obdobném, a to výlučně z důvodů zaviněných (např. nečinností či liknavostí) společností Květnice Gardens s.r.o. či jejím právním nástupcem, popř. jejich dodavateli při výstavbě Infrastruktury apod.

Článek III. Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Po podpisu této Dohody obdrží každá smluvní strana po jednom vyhotovení.
2. Obec Květnice prohlašuje, že byla splněna podmínka platnosti právního jednání obce Květnice spočívající v předchozím schválení této Dohody zastupitelstvem obce Květnice na jeho veřejném zasedání konaném dne 16. května 2018 usnesením č. 2018/04/III a je tedy oprávněna tuto Dohodu uzavřít.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Dohody, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany této Dohody se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
5. Smluvní strany této Dohody shodně prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich vážné a svobodné vůle, určitě a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V PRAZE dne 21.5.2018

Květnice Gardens s.r.o.
JUDr. Vladimír Szabo, jednatel

V Květnici dne 21.5.2018

obce Květnice
Stanislav Plocek, starosta



V PRAZE dne 21.5.2018

Květnice Gardens s.r.o.
Daniel Bezouška, jednatel