

Memorandum v souvislosti s rozvojem části obce Domanín – lokality Vrchy a smlouva o smlouvě budoucí kupní

(dále jen „Memorandum“)

Čl. I. strany

Obec Domanín

se sídlem: Domanín 33, 379 01 Třeboň
zastoupená: Ing. Jaroslavou Žemličkovou, starostkou obce
IČO: 005 12 966
(dále jen „Obec“)

a

LAVANA, a.s.

se sídlem: Lesní 158, 379 01 Třeboň
zastoupená: Ing. Zdeňkem Lacigou, předsedou správní rady
IČO: 639 06 112
(dále jen „Vlastník“)

a

LUDVÍK spol. s r.o.

se sídlem: Lesní 158, 379 01 Třeboň
zastoupená: Ing. Zdeňkem Lacigou, jednatelem
IČO: 608 51 520
(dále jen „Vlastník“)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány „Signatáři“).

uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené Memorandum, čímž deklarují společnou vůli všech Signatářů k budoucímu postupu tak, jak je níže uvedeno:

Čl. II. Úvodní ustanovení

Popis současného stavu:

Platný Územní plán obce Domanín, který nabyl účinnosti 11. 1. 2007 (dále také jen „ÚP“), navrhuje v lokalitě Vrchy rozsáhlé množství rozvojových ploch tvořených lázeňským územím, parkem, bydlením a službami. Velkou část pozemků zde vlastní subjekty označené v tomto Memorandu jako „Vlastník“. Kromě toho je zde mnoho dalších majitelů pozemků, kteří chtějí realizovat své záměry. Součástí ÚP je síť komunikací, které již dnes nevyhovují současnému provozu.

Podél komunikací vedou stoky a propustky, které jsou nefunkční, potřebují vyčistit, opravit a pravidelně udržovat. Dále podél komunikací rostou letité stromy, které jsou nyní ve špatném a velmi rizikovém stavu, vyžadují odborné ošetření a následně pravidelnou údržbu.

ÚP rozvoj lokality Vrchy rozděluje do čtyř etap, přičemž I. etapa je samotná výstavba lázeňského objektu a další etapy zahrnují většinou výstavbu rodinných domů. Etapy II.–IV. jsou dle ÚP možné až po realizaci I. etapy, tj. po kolaudaci hlavního lázeňského objektu. Následující etapa bude vždy dle ÚP povolena po vyčerpání 60 % ploch předchozí etapy. Na stavby I. etapy je vydáno územní rozhodnutí č. j. 912/2004 R ze dne 15. 4. 2004 (dále také jen „územní rozhodnutí“) a na hlavní část i stavební

povolení „LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda – 1. etapa“, č. j. STAV. 20825/2004 ze dne 11. 2. 2005 (dále také jen „stavební povolení“). I. etapa je realizována pouze z části. Je provedena velká část zemních prací, založen lázeňský park a přeloženo kabelové vedení VN do země. Další pokračování I. etapy probíhá z různých důvodů velmi pomalu, tudíž není možné realizovat ani další etapy (II.-IV.).

Nemožnost výstavby etap II.-IV. zapříčinila, že zde postupně, během asi 20 let, vznikla nelegální výstavba v plochách Bč. 44 a Bč. 50 nejrůznějších staveb (chatek, domků, plotů apod.) bez jakýchkoliv regulativ a povolení, což na sebe nabaluje další problémy jako nelegální skládky, neoficiální dělení se o vodovodní a elektrické přípojky atd. Vzhledem k rozsahu a množství staveb je již problematické řešit jejich odstranění.

Čl. III. Popis spolupráce v rozvojové části Vrchy

A. Vlastníci

- 1) Převedou na Obec pozemky nebo jejich části uvedené v následující tabulce, které jsou nutné k realizaci plánované stezky Domanín-Třeboň na jihovýchodní straně silnice II/155 a ve kterých je uložena vodohospodářská infrastruktura ve vlastnictví Obce.

Číslo parcely	Kultura	Způsob využití	Vlastník	Adresa vlastníka	LV	Celková výměra dle KN (m ²)	Výměra k převodu (m ²)	Způsob ochrany
496/4 *	trvalý travní porost		LAVANA, a.s.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	269	14 084	448	ZPF
496/12	trvalý travní porost		LAVANA, a.s.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	269	1 187	1 187	ZPF
714/1 *	orná půda		LUDVÍK spol. s r.o.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	411	97 415	1043	ZPF
723 *	orná půda		LUDVÍK spol. s r.o.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	411	39 438	1950	ZPF
726/1 *	orná půda		LUDVÍK spol. s r.o.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	411	97 216	1318	ZPF
1622/1 *	ostatní plocha	ostatní komunikace	LUDVÍK spol. s r.o.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	411	3 313	115	
1623/1 *	ostatní plocha	ostatní komunikace	LUDVÍK spol. s r.o.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	411	2 347	86	
Celkem LAVANA a.s. (m ²)							1 635	
Celkem LUDVÍK spol. s r.o. (m ²)							4 512	
Celkem (m²)							6147	

* Konkrétní část pozemku určená k převodu je v příloze tohoto Memoranda (Záborový elaborát vyhotovený Ing. Hanou Velkovou).

- 2) Převedou na Obec pozemky uvedené v následující tabulce, které jsou potřebné pro dopravní obsluhu lokality Vrchy či jsou její součástí (např. odvodňovací stoky) či je v nich uložena vodohospodářská infrastruktura ve vlastnictví Obce.

Číslo parcely	Kultura	Způsob využití	Vlastník	Adresa vlastníka	LV	Celková výměra dle KN (m ²)	Výměra k převodu (m ²)	Způsob ochrany
160 8/25	ostatní plocha	ostatní komunikace	LAVANA, a.s.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	269	2017	2017	
161 8/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	LAVANA, a.s.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	269	6144	6144	
160 8/4	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	LAVANA, a.s.	Lesní 158, Třeboň II, 37901 Třeboň	269	1307	1307	
Celkem LAVANA a.s. (m²)							9 468	

- 3) Vlastníci se zavazují podepsat kupní smlouvu na převod vlastnictví dle bodů 1) a 2) do 30 dní od předložení kupní smlouvy Obcí Vlastníkům.
- 4) Poskytnou souhlas s dělením pozemků za účelem oddělení pozemků dle bodu III.A.1).
- 5) Budou spolupracovat s obcí při územně plánovací činnosti za účelem řešení situace popsané v bodě II. tak, aby se co nejdříve umožnila výstavba II. a III. etapy dle stávajícího platného ÚP.

B. Obec

- 1) Zajistí na své náklady geodetické zaměření oddělovaných pozemků dle bodu III.A.1) pro stavbu stezky Domanín-Třeboň (bod III.A.1). Pozemky budou odděleny tak, aby sousedily se silnicí II/155, tj. s pozemkem parc. č. 1617/2.
- 2) Připraví návrh kupní smlouvy na převod pozemků dle bodu III.A.1) a III.A.2) a po podpisu kupní smlouvy všemi smluvními stranami zajistí vklad do katastru nemovitostí.
- 3) V projektu stezky Domanín-Třeboň dle bodu III.A.1) zohlední investiční záměry Vlastníků dle územního rozhodnutí a stavebního povolení, tj. připojení budoucích komunikací areálu komplexu Lázní v ploše LI a zachování připojení stávajících nebezpečných komunikací na silnici II/155.
- 4) Umožní přes budoucí stezku Domanín-Třeboň dle bodu III.A.1) a přes silniční příkop v rámci kompetencí Obce:
- budoucí bezúplatné zřízení věcného břemene práva umístění stavby mostu a podchodu přes budoucí vodoteč v místě stezky Domanín-Třeboň v souladu s územním rozhodnutím,
 - budoucí zřízení případných sjezdů z pozemků parc. č. 496/14, parc. č. 496/15, parc. č. 496/16, 496/9 a parc. č. 496/4, když pozemek parc. č. 496/12 byl zřízen za účelem budoucího řízení obslužné komunikace pozemků uvedených v tomto písmenu.
- 5) Za pozemky převedené dle bodu III.A.1) uhradí Obec Vlastníkům kupní cenu 150,00 Kč/m².
Za pozemky převedené dle bodu III.A.2) uhradí Obec Vlastníkům kupní cenu 50,00 Kč/ m².

Kupní ceny dle bodů 5) a 6) platí k roku podpisu tohoto Memoranda a pro rok následující.

V případě podpisu kupní smlouvy v následujících letech bude kupní cena zvýšena o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Inflaci se rozumí meziroční inflace vyjádření v procentech a měřena vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející.

Kupní cenu uhradí Obec Vlastníkům do 14 dnů od podpisu kupní smlouvy.

- 6) Obec bude spolupracovat s Vlastníky za účelem vyřešení problémů rozvoje celé lokality Vrchy popsané v části II.
- 7) V další územně plánovací činnosti, která je v kompetenci obce, nebude snižovat hodnotu stávajících projektů Vlastníků úpravou a změnami podmínek využití ploch a jejich regulativy oproti současnému ÚP a již vydanému územnímu rozhodnutí.
- 8) V další územně plánovací činnosti, která je v kompetenci obce, zachová funkční využití pozemků parc. č. 496/14, parc. č. 496/15, parc. č. 496/16 a 496/9 a parc. č. 496/4 dle v současné době platného ÚP, nedohodnou-li se strany jinak.
- 9) Územně plánovací činnost, týkající se pozemků Vlastníka v lokalitě Vrchy, bude konzultovat s Vlastníkem, a to již od fáze zadání.

Čl. IV. Závěrečná ustanovení

Pokud nebude kupní smlouva dle čl. III. písm. B, odst. 3) tohoto Memoranda uzavřena do 31. 12. 2027, pozbývá Memorandum platnosti.

Salvátorská klausule

V případě, že kterékoli ustanovení tohoto Memoranda je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Memoranda plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno jakýmkoli účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a smluvní strany, uzavřou jakékoli nezbytné dodatky a změny Memoranda, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.

Počet vyhotovení

Toto Memorandum je podepsáno ve třech vyhotoveních. Každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.

v Domaníně dne

v Třeboni dne

.....
Ing. Jaroslava Žemličková
starostka obce
Domanín

.....
Ing. Zdeněk Laciga
předseda správní rady
LAVANA, a.s.

.....
Ing. Zdeněk Laciga
předseda správní rady
LUDVÍK spol. s r.o.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Výkres záborového elaborátu pro stezku Domanín-Třeboň od Ing. H. Velkové – část 1
- Příloha č. 2: Výkres záborového elaborátu pro stezku Domanín-Třeboň od Ing. H. Velkové – část 2
- Příloha č. 3: Výkres situace koordinační k dokumentaci ke stavebnímu povolení z 10/2004 na akci LÁZNĚ LAVANA – lázeňský komplex a kolonáda