



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Smluvní strany:

Obec Psáry, IČ: 241580
 Se sídlem Psáry, Dolní Jirčany, Pražská 137, PSČ 252 44
 zastoupená starostou obce Milanem Váchou
 Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
 Číslo účtu: 23734349/0800
 (dále jen „obec“)

a

STAVING Olomouc, s.r.o., IČ: 47974630
 Pavlovická 20/43, 779 00 Olomouc - Pavlovičky
 jednající panem Ing. Josefem Opletalem, jednatelem
 Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
 Číslo účtu: 166256567/0600
 (dále jen „investor“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení §1746 odst. 2) zák. č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku tuto

smlouvu o spolupráci a finančním příspěvku
 (dále jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

I.

Úvodní ujednání

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů mezi obcí a investorem při rozšíření a modernizaci obecní infrastruktury a v otázkách napojení inženýrských sítí na infrastrukturu obce, v souvislosti s budoucí výstavbou polyfunkčních domů včetně inženýrských sítí (dále jen „Domy“) v obci Psáry na pozemcích p.č. 29/2, p.č. st. 15, p.č. 23/2, p.č. 29/1 a p.č. 1089/19, v kat. úz. Psáry, ve vlastnictví investora.
 Domy budou splňovat tyto regulativy :
 max. zastavěná plocha stavebního pozemku bude 30%, max. zpevněná plocha stavebního pozemku bude 40%, minimální nezpevněná vegetační plocha bude 30%, plocha veřejného prostranství (včetně ploch pro parkování) bude 53%, bytová plocha bude max. 87,5% a komerční plocha bude min. 12,5%. V případě ploché střechy bude výška římsy ploché střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní stávajícího terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy. V případě sklonité střechy bude výška hřebene sklonité střechy maximálně 10 m nad průměrnou úrovní stávajícího terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy.

2. Investor a obec prohlašují, že pozemky uvedené v odst. 1. tohoto článku, jsou předmětem změny č. 6 územního plánu Psáry /dále jen „ÚP“/, jejímž zadavatelem je obec Psáry, a to na základě žádosti ze dne 26.5.2015 č.j. 1729/15, kterou podali původní vlastníci pozemků specifikovaných v čl. I odst. 1. Projednávaná změna územního plánu umožní využití dotčených pozemků investora dle podmínek specifikovaných v odst. 1. tohoto článku I. Nezbytnou podmínkou vydání změny ÚP zastupitelstvem obce Psáry je úhrada první části příspěvku ze strany investora v souladu s čl. II. odst. 3. a) této smlouvy.
3. Pojmem „inženýrské sítě“ se v této smlouvě rozumí kanalizační řad a vodovodní řad Domů, až k napojovacím a předávacím bodům k infrastruktuře obce. Pojmem „infrastruktura obce“ se v této smlouvě rozumí kanalizační řad včetně čističky odpadních vod, vodovodní řad včetně vodojemu ve vlastnictví obce, obecní komunikace a veřejné osvětlení.
4. Pojmem „stavba“ se v této smlouvě rozumí stavba Domů.

II.

Finanční příspěvek investora obci

1. Smluvní strany se dohodly, že v zájmu kompenzace části zvýšených nákladů na údržbu obecní infrastruktury a vyšší potřeby budoucích investic spojených s provozem budoucí stavby Domů, investor zaplatí obci finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury obce, který bude použit na údržbu, rozšíření a modernizaci infrastruktury obce, jež je spojena s provozem stavby Domů. Jedná se zejména o zajištění kapacity splaškové kanalizace včetně kapacity ČOV a o zajištění dostatečného množství pitné vody a tlaku v připojovacích bodech pro stavby Domů v rozsahu 300 ekvivalentních obyvatel (dále jen „EO“). Tento rozsah je stanoven jako maximální a nebude investorem při realizaci záměru překročen.
2. Investor poskytne obci finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury obce v celkové výši stanovené jako součin počtu bytových jednotek v Domech a příslušné výši příspěvku odpovídající velikosti vnitřní plochy (včetně vnitřních příček) bytů, na základě stavebního povolení:

Velikost bytu	výše příspěvku na jeden byt	předpokládaný počet bytů
Do 35m ² včetně	50.000,- Kč	16
nad 35m ² do 70m ² včetně	90.000,- Kč	42
nad 70m ² do 100m ² včetně	130.000,- Kč	7
nad 100m ²	200.000,- Kč	0

Konkrétní počet bytů v jednotlivých kategoriích může doznat změn, nebude však překročen maximální obcí garantovaný počet EO, uvedený v čl. IV odst. 3 této smlouvy.
3. Splatnost finančního příspěvku, jehož celková výše bude vypočtena postupem dle odst. 2 tohoto článku II., je dohodou smluvních stran ujednána následujícím způsobem:
 - a) Částku ve výši **2.500.000,- Kč** (slovy: **dvamilionpětsettisíc korun českých**) uhradí investor před vydáním změny ÚP ze strany obce Psáry, týkající se pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy, která bude pro dotčené pozemky investora obsahovat regulativy uvedené v čl. I. odst. 1. Informace týkající se termínu projednávání vydání změny územního plánu, bude ze strany obce investorovi sdělena ve lhůtě nejpozději 14-ti dní před vlastním projednáváním.

- b) Částku ve výši **1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých)** uhradí investor do 30-ti dnů po nabytí právní moci vydaného stavebního povolení na stavby pro bydlení - objekty polyfunkčních domů.
- c) Zbývající část finančního příspěvku, která bude vypočtena jako rozdíl mezi celkovou výší finančního příspěvku dle pravidel uvedených v odst. 2. tohoto článku a uhrazenými částkami dle písm. a) a písm. b) tohoto odst. 3, uhradí investor před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu posledního z Domů včetně souvisejícího veřejného prostranství, nejdéle však do 10 let od právní moci stavebního povolení na stavby pro bydlení – objekty polyfunkčních domů nebo do 10 let ode dne, kdy obec umožnila investorovi připojení těchto staveb k vodovodu a splaškové kanalizaci, nastal-li tento den později. Celková výše finančního příspěvku bude doložena podle velikosti vnitřní plochy bytů (včetně vnitřních příček) a dle projektové dokumentace skutečného provedení stavby, nebude-li k dispozici, pak dle projektové dokumentace pro stavební povolení.
- d) Uvedené částky zaplatí investor převodem na účet obce, č. ú. 23734349/0800 na základě faktury vystavené ze strany obce. Fakturu vystaví obec tak, aby byla investorovi doručena:
- k úhradě částky dle písm. a) tohoto odst. nejpozději současně s oznámením termínu projednávání vydání změny územního plánu ze strany obce v souladu s písm. a) tohoto odst.,
 - k úhradě částky dle písm. b) tohoto odst. do 15ti dnů po nabytí právní moci stavebního povolení ke stavbě viz čl. III. odst. 2.,
 - k úhradě částky dle písm. c) tohoto odstavce ihned po doručení oznámení investora o záměru investora podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu se splatností nejpozději do data podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. do 15 dnů od uplynutí lhůty 10 let od právní moci stavebního povolení na stavby objektů pro bydlení – polyfunkčních domů nebo do 15 dnů od uplynutí lhůty 10 let ode dne, kdy obec umožnila investorovi připojení těchto staveb k vodovodu a splaškové kanalizaci, nastal-li tento den později.
4. Pokud bude investor v prodlení s úhradou finančního příspěvku resp. jeho dílčích plateb, delším než 10 dní, nebo jeho částí, má obec právo od této smlouvy odstoupit. Za prodlení investora ve smyslu tohoto ujednání smlouvy se nepovažuje uhrazení té které faktury ve lhůtě do 14-ti dnů od doručení faktury.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že výše plateb finančního příspěvku, uvedená v čl II. odst. 3. písm. b) a c) bude každoročně zvyšována o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace měřené vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb a vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1.1.kalendářního roku, počínaje rokem, v němž nabylo právní moci stavební povolení na stavby pro bydlení - objekty polyfunkčních domů.
6. Práva a povinnosti investora dle této smlouvy přecházejí na právního nástupce investora, to znamená, že právní nástupce investora je povinen poskytnout obci finanční příspěvek na rozvoj infrastruktury obce v případě, že dojde k jakékoli změně vlastnictví investičního záměru na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy či stavby domů. Obec dává podpisem této smlouvy investorovi souhlas s postoupením všech práv a povinností /postoupení jako celek/ z této smlouvy třetí osobě a svým souhlasem se obec vzdává práv plynoucích pro postoupenou

stranu dle 1899 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že postoupit pouze část práv a povinností z této smlouvy může investor jen s předchozím písemným souhlasem obce. Investor ručí za splnění povinností z této smlouvy třetí osobou, které byla práva a povinnosti z této smlouvy postoupena. Investor je povinen postoupení práv a povinností z této smlouvy třetí osobě obci průkazně doložit.

III.

Závazky investora

1. Investor se zavazuje požádat o vydání územního rozhodnutí, regulačního plánu nebo jiného relevantního rozhodnutí nebo opatření dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, o umístění staveb pro bydlení a inženýrských sítí a komunikací k těmto stavbám na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy nejpozději do 12 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy-změny č. 6 územního plánu týkající se pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy, která bude pro tyto pozemky obsahovat regulativy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy.
2. Investor je povinen doručit obci stavební povolení ke stavbě a kolaudační souhlas na stavbu. Stavební povolení bude doručeno s vyznačením právní moci, a to do 5-ti pracovních dnů od vyznačení nabytí právní moci, nejdéle do 30 ti dnů od nabytí právní moci.
3. Investor se zavazuje obci uhradit finanční příspěvek, a to způsobem a ve výši dle ujednání uvedených v této smlouvě.
4. Investor se zavazuje na části pozemků parc.č. 1089/19, 29/1, 29/2, 23/2 a st. 15, vše v k.ú. Psáry vybudovat veřejné prostranství ve formě zpevněné plochy (bez zeleně a mobiliáře). Veřejné prostranství bude umístěno mezi stavbami polyfunkčních domů a bude umožňovat komunikační propojení mezi jednotlivými objekty, přičemž minimálně 700 m² z této plochy bude tvořit kompaktní veřejný prostor - zpevněná plocha umožňující využití pro veřejné účely (konání akcí, trhy atd.). Konkrétní podoba a umístění veřejného prostranství na jednotlivých pozemcích bude stanovena investorem a upřesněna v projektu pro územní řízení. Investor se zavazuje předmětnou část pozemků, na níž bude umístěno veřejné prostranství, včetně vybudované zpevněné plochy obci prodat za podmínek uvedených ve smlouvě o uzavření smlouvy budoucí kupní, která se uzavírá současně s touto smlouvou.

IV.

Závazky obce

1. Obec se zavazuje umožnit investorovi zdarma v souvislosti s realizací stavebního záměru na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy se napojit na vodovodní řad a na řad splaškové kanalizace, a to v rozsahu 300EO nejpozději do 30.6.2021. Obec nebude po investorovi požadovat žádnou úplatu za uložení těchto inženýrských sítí do pozemků v jejím vlastnictví. Pokud při napojení stavby na ostatní média vznikne potřeba umístění těchto sítí do pozemků obce, pak obec uzavře s příslušnými provozovateli médií nebo s investorem smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch takových vedení. Zřízení věcného břemene bude úplatné, přičemž cena bude stanovena výpočtem podle ceníku obce, platného k datu uzavření této smlouvy.

2. Obec se zavazuje v souvislosti se stavbou vydat investorovi na jeho žádost písemný souhlas s připojením na infrastrukturu obce ve všech územních a stavebních řízeních týkající se staveb domů a inženýrských sítí, jakož i s umístěním/vedením dalších inženýrských sítí nezbytných pro řádné využití Domů přes pozemky obce, a to do 30 dnů od doručení žádosti investora tak, aby bylo možné úspěšně žádat o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu Domů bezprostředně po nabytí účinnosti změny č. 6 ÚP.
3. Obec se zavazuje na své náklady zajistit pro investora zásobování řešené lokality pitnou vodou zejm. zajištěním dostatečné kapacity vody a tlaku v připojovacích bodech pro plánované stavby Domů a umožnit investorovi připojení nejpozději do 30.6.2021. Obec se dále zavazuje rezervovat pro řešenou lokalitu připojovací kapacitu čistírny odpadních vod a umožnit investorovi připojení staveb Domů na splaškovou kanalizaci v rozsahu 300EO nejpozději do 30.6.2021. Případné náklady s tím spojené hradí obec z vlastních zdrojů. Obec nebude po investorovi požadovat žádný poplatek za připojení na inženýrské sítě, poplatek za zhodnocení stavebního pozemku, ani úhradu nákladů na technologické řešení, které toto připojení umožní. Obec bere na vědomí, že nesplněním těchto jejích povinností může investorovi vzniknout velká škoda spočívající zejména v nákladech vynaložených na projektovou přípravu, zpracování dokumentace pro územní a stavební řízení pro stavby technické infrastruktury, stavby pro bydlení a pro odstranění stávajících staveb, ušlý nájem ze stávajících staveb a náklady na jejich odstranění, ušlý zisk z nerealizovaného investičního záměru atd.. V případě nesplnění uvedených povinností obce, se obec zavazuje uhradit investorovi veškerou škodu, která by investorovi případně v souvislosti s tím vznikla. Investor je v případě nesplnění výše uvedených povinností obce současně oprávněn od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení veškerých plnění poskytnutých obci na základě této smlouvy.
4. Obec se zavazuje, po předchozím projednání, poskytnout investorovi veškerou vyžádanou součinnost při plnění jeho závazků dle této smlouvy, zejména mu udělit souhlas se stavbou v rámci stavebního řízení dle koncepce a projektů jím zpracovaných, které budou v souladu s platným územním plánem.
5. Obec se zavazuje převzít do svého vlastnictví zkolaudované řady splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu a veřejné osvětlení vybudované investorem v souvislosti se stavbou, a to úplatně za symbolickou cenu 1.000,- Kč včetně DPH za jednotlivou inženýrskou síť, a to nejpozději do 1 roku od kolaudace posledního z Domů včetně souvisejícího veřejného prostranství na základě písemné výzvy investora k jejich převzetí. Pokud bude část uvedených řadů, případně veřejného osvětlení na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1., zřídit investor v případě potřeby ve prospěch budoucího vlastníka, případně provozovatele příslušné inženýrské sítě věcné břemeno inženýrské sítě za cenu obvyklou.
6. Obec se zavazuje vykoupit od investora část pozemků parc. č. 1089/19, 29/1, 29/2, 23/2 a st. p.15 v k.ú. Psáry, na níž bude umístěno veřejné prostranství mezi stavbami Domů, a to za podmínek uvedených ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy kupní, která se uzavírá současně s touto smlouvou. Kupní cena oddělované části pozemku bude splatná při podpisu kupní smlouvy a bude uhrazena zápočtem proti pohledávce obce na doplacení zbývající části finančního příspěvku podle čl. II. odst. 3 písm. c) této smlouvy. Uhrazení kupní ceny zápočtem bude zohledněno ve faktuře vystavované obcí k úhradě zbývající části finančního příspěvku investorem.

V.

Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuty, kompenzace

1. Pro případ prodlení investora s úhradou finančního příspěvku dle čl. II. odst. 3. b) a c) se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pro případ porušení povinností obce uvedených v čl. IV. odst. 3 se obec zavazuje zaplatit investorovi smluvní pokutu ve výši 4.000.000,-Kč, a to do 14 dnů od doručení výzvy investora k jejímu zaplacení. Smluvní pokutou je zajištěno splnění každé z povinností uvedených v ustanovení čl. IV. odst. 3 této smlouvy, tzn. že nárok na smluvní pokutu vznikne porušením byť i jedné z těchto povinností. V případě současného porušení více povinností se výše smluvní pokuty nenásobí. Tím není dotčeno právo investora požadovat vedle zaplacení smluvní pokuty i náhradu škody vzniklé porušením uvedených povinností obce v plné výši.
3. Investor je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nebude ve lhůtě 1 měsíce od okamžiku, kdy investor uhradí částku dle čl. II odst. 3. písm. a), vydána zastupitelstvem obce předmětná změna ÚP týkající se pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy, která bude splňovat podmínky uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy a také v případě, že tato změna ÚP nenabyde účinnosti nejpozději do 30.4.2018. Obec se v tomto případě zavazuje neprodleně vrátit investorovi veškerá již uhrazená plnění v souladu s touto smlouvou, a to do 14-ti dnů od data doručení odstoupení od této smlouvy ze strany investora do dispozice obce.
4. V případě nedodržení závazků ze strany obce, pokud by se ukázalo v průběhu realizace investičního stavebního záměru na pozemcích uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy, že obec nebude schopna splnit veškeré své závazky, uvedené v čl. IV. odst. 1., 2., 3., 4., 5. a 6. této smlouvy, je investor oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat zpět vrácení veškerých již uhrazených plnění v souladu s touto smlouvou, a to do 14-ti dnů od doručení odstoupení investora od této smlouvy do dispozice obce. Obec je povinna nahradit investorovi vzniklou škodu.
5. Obec je seznámena se skutečností, že pro realizaci záměru investora je nezbytně nutné, aby po vydání změny č. 6 ÚP na dotčených pozemcích investora nebyly měněny podmínky pro výstavbu tj., zejména změna regulativů v neprospěch investora, změna v území ve smyslu § 102 zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, stavebního zákona (dále jen StZ), etapizace, stanovení povinnosti pořízení regulačního plánu atd. V případě, že by došlo ke schválení takové změny, zavazuje se obec uhradit investorovi kompenzaci, jejíž výši smluvní strany dohodly v částce 4.000.000,- Kč. Tím není dotčeno právo investora domáhat se náhrady škody. Investor je současně oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat zpět vrácení veškerých již uhrazených plnění v souladu s touto smlouvou, a to do 14-ti dnů od doručení odstoupení investora od této smlouvy do dispozice obce.
6. Investor dále může odstoupit od smlouvy v případě, že dojde ke zrušení opatření obecné povahy - změny č. 6 územního plánu na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu. Obec je v takovém případě povinna vrátit investorovi všechna plnění přijatá v souvislosti s touto smlouvou do 30 dnů doručení odstoupení investora do dispozice obce.


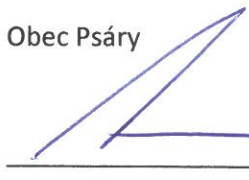
VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují vlastnoručním podpisem.
2. Případnou neplatností některých ustanovení této smlouvy není dotčena platnost jejich zbývajících ustanovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
4. Právní vztahy, které nejsou touto smlouvou upraveny, budou řešeny podle příslušných platných právních předpisů českého právního řádu.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.


V Psárech dne 14-12-2017

Obec Psáry



V Psárech dne 22. 12. 2017

STAVING Olomouc, s.r.o.



Schváleno usnesením	<u>radu</u>
Obce Psáry č.	<u>156/33-2017</u>
ze dne	<u>13. 12. 2017</u>

