

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Obec Husinec

IČO: 00240231

se sídlem: U Radnice 64, Řež, 250 68 Husinec

zastoupena: Bc. Veronikou Kristovou, starostkou obce
(dále jen „**obec**“)

a

Stavebník

Induspon – servisní společnost, s.r.o.

Anny Letenské 1120/17

120 00 Praha 2 – Vinohrady

IČ 03430871

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 231673

zastoupen: Ing. Pavel Hejsek, jednatel

(dále jen „**stavebník**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o spolupráci.

PREAMBULE

Obec Husinec má zájem na postupném udržitelném rozvoji svého území a za tím účelem Zastupitelstvo obce Husinec na svém zasedání dne 8.4.2019 přijalo *Pravidla obce Husinec pro jednání se stavebníky o projektech bytové výstavby a výstavby rodinných domů* (dále jen „**Pravidla**“). Pravidla jsou **přílohou č. 1** této smlouvy.

Stavebník má zájem realizovat projekt pro bydlení, který je situován na pozemcích stanovených v čl. I odst. 1 této smlouvy nacházející se v katastrálním území Husinec u Řeže. Tato smlouva je uzavírána pro nalezení rovnováhy mezi uvedenými zájmy obce a pro ujednání rozumného postupu při povolování, realizaci i užívání stavby předpokládané projektem.

Článek I.

Úvodní ustanovení a specifikace projektu

1. Stavebník zpracoval stavební projekt se záměrem výstavby 3 bytových domů a 6 řadových rodinných domů (celkem 34 jednotek), který hodlá realizovat na pozemcích parc. č. dle specifikace v projektu uvedeném v čl. I odst. 3 této smlouvy o celkové výměře: 8.905,55 m² to vše v katastrálním území Husinec u Řeže, obec Husinec (dále jen „**Projekt**“).
2. Pozemky uvedené v předchozím odstavci jsou v Územním plánu Husinec, který nabyl účinnosti dne 1. 7. 2010 (dále jen „**Územní plán**“), vedeny v ploše SOP1 a BČ1, s jasně danými podmínkami pro hlavní a přípustné využití, prostorové uspořádání území a dalšími podmínkami výstavby. Zároveň byla na danou lokalitu společností ARCHUM architekti s. r. o., se sídlem Oldřichova 187/55, Nusle, 128 00 Praha 2, IČ 01894871, společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským

soudem v Praze pod sp.zn. C 213080 zpracována územní studie s názvem „Husinec-Nad Údolím“, která byla schválena dne 8.1.2018 a vložena do evidence územně plánovacích činností pod č. 9232730 (dále jen „**Územní studie**“). Stavebník prohlašuje, že se s výše uvedenými územně plánovacími podklady seznámil, je si jich vědom a výstavbu se zavazuje realizovat v souladu s nimi.

3. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí a/nebo souhlasu ze strany příslušného stavebního úřadu je projektová dokumentace zpracovaná společností Czech project group s.r.o., Bratronice 241, 273 63, Bratronice, IČO: 037 76 841 pod č.zak. 87/2019 s názvem Výstavba 3BD a 6 ŘRD včetně dopravní a technické infrastruktury č. parc. 313/41, 313/123, 313/119, 313/134, 320/3, 313/130, 320/6, 320/7, 320/15, 313/24, 313/25, 313/44, k.ú. Husinec u Řeže, Řež, 250 68 (dále jen „**Projektová dokumentace**“) závazně zachycující:
 - a. umístění a výměru jednotlivých parcel pro výstavbu popsanou v odst. 1. tohoto článku smlouvy,
 - b. počet bytových domů a počet rodinných domů a v nich situovaných jednotek vybudovaných dle Projektu/výměru čisté podlahové plochy vybudované dle projektu,
 - c. umístění a výměru jednotlivých parcel tvořících v místě veřejná prostranství (pozemní komunikace, veřejná zeleň atp.),
 - d. trasování a technickou charakteristiku pozemních komunikací, vč. chodníků a parkovacích stání, pro zajištění dopravní obslužnosti,
 - e. trasování a technickou charakteristiku inženýrských sítí [vodovod, kanalizace (splašková a dešťová), plynovod, rozvody a zařízení NN a VN, veřejné osvětlení atd.].

Z této dokumentace vyplývá celková čistá podlahová plocha Projektu dle čl. 4 Pravidel v rozsahu **3.514 m²**, která je rozhodná pro kalkulaci Příspěvků dle čl. III této smlouvy. **Přílohou č. 2** této smlouvy tvoří Technická zpráva projektu č.zak. 87/2019 ze dne 9.7.2019 a výkres D.1 – SITUACE-KOORDINACE, které jsou součástí zmíněné Projektové dokumentace, a které zachycují základní parametry Projektu. Nad rámec Projektové dokumentace se Stavebník zavazuje realizovat Projekt tak, že výstavbou vznikne maximálně 34 jednotek.

4. V rámci stavebního záměru popsáno v tomto článku smlouvy hodlá stavebník realizovat následující infrastrukturní stavby, blíže specifikované v jednotlivých částech Projektové dokumentace.
 - a. Obousměrná komunikace uvnitř nově budované lokality a jednosměrná komunikace (spojující nově vzniklou sídelní oblast se stávající zástavbou v ulici Ke Staré Cestě), chodníky, parkovací plochy (v rozsahu odpovídajícím požadavkům Územní studie, tj. minimálně 1,5 parkovacích stání/jednotka), místa pro umístění kontejnerů na směsný a tříděný odpad, to vše v rozsahu dle Projektové dokumentace, včetně řešení veřejné zeleně a zajištění náhradní stromové výsadby alespoň v rozsahu a termínu stanoveném obcí v souladu se kácení dřevin vydaném stavebníkovi dne 29.1.2020 pod sp.zn. 00031/20/KMa;
 - b. Kanalizace, vodovodní řad, plynovod, podzemní kabelové vedení, veřejné osvětlení, telekomunikační sítě a elektrické vedení VN/NN. Stavebník v lokalitě rovněž realizuje pokládku optokabelů a jejich chrániček v rozsahu dle Projektové dokumentace.
5. Strany prohlašují, že získání souhlasu vlastníků všech pozemků a dopravní a technické infrastruktury, které mohou být nezbytné pro realizaci Projektu, je čistě věcí stavebníka a obec za žádných okolností neodpovídá za případnou újmu (majetkovou i nemajetkovou), která může stavebníkovi v této souvislosti vzniknout. Obdobně je čistě věcí stavebníka ověřit si a zajistit, zda

stávající dopravní a technická infrastruktura splňuje parametry pro to, aby na ni byl Projekt napojen.

Článek II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Ve vztahu k výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury na pozemcích obce předpokládané touto smlouvou se obec zavazuje vyznačit svůj souhlas na situačním výkresu příslušné Projektové dokumentace s tím, že stavebník je povinen
 - a. využít dotčené pozemky jen v míře nezbytně nutné a co nejméně omezit další osoby,
 - b. uvést dotčené pozemky, včetně veřejné zeleně, po provedení výstavby do původního stavu.
2. Obec se dále zavazuje, při dodržení požadavků daných touto smlouvou, právními předpisy, Územním plánem a územní studií uvedenou v čl. I této smlouvy, poskytnout stavebníkovi odpovídající součinnost při získání rozhodnutí či opatření příslušného stavebního úřadu nezbytných pro realizaci Projektu dle této smlouvy.
3. Stavebník prohlašuje, že Projekt výstavby bude realizovat tak jak je popsán v čl. I této smlouvy a v souladu s jeho základními parametry uvedenými v Projektové dokumentaci, zejména v souhrnné technické zprávě, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, případně jak bude upřesněno v příslušném rozhodnutí či opatření stavebního úřadu.
4. Změnit Projekt oproti tomu, jak jsou jeho parametry popsány v Projektové dokumentaci a této smlouvě, je stavebník oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu obce. Za změnu Projektu se pro účely této smlouvy nepovažují případné změny Projektu, které budou vyvolané požadavky stavebního úřadu formulovanými v pravomocném rozhodnutí či jiném opatření stavebního úřadu.
5. Po dobu realizace výstavby uvedeného Projektu je stavebník povinen zajistit, aby výstavbou nedošlo k nepřiměřenému omezení možnosti pohybu v ulici Nad Údolím ani v dalších přilehlých ulicích, a aby výstavba co možná nejméně zatěžovala obyvatele obce. Výstavba projektu musí být prováděna v souladu se všemi stavebně technickými a bezpečnostními normami o provádění staveb. Stavební práce na Projektu, které by svou povahou mohly obtěžovat okolní obyvatele (práce, při nichž je zvýšená hlučnost, prašnost atd.) budou probíhat pouze v pracovní dny v časech mezi 7:00 a 18:00 a v sobotu od 08:00 – 14:00 hod.

Článek III

Příspěvek

1. V souladu s čl. 13 Pravidel se stavebník zavazuje zaplatit obci příspěvek na rozvoj související veřejné infrastruktury (tj. dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení) v celkové výši **3.514.000,- Kč** (slovy: tři miliony pět set čtrnáct tisíc korun českých), tj. 1.000,- Kč za každý m² čisté podlahové plochy Projektu (dále jen „**Příspěvek**“).
2. Příspěvek bude z části hrazen formou bezúplatného převodu pozemků specifikovaných v čl. IV odst. 1 v celkové hodnotě 763.000,- Kč do vlastnictví obce, kdy uvedená hodnota pozemků bude započítána na úhradu Příspěvku. Ve zbytku, tj. v částce 2.751.000,- Kč (dále jen „**zbytek příspěvku**“) bude Příspěvek uhrazen následujícím způsobem:
 - a. První část ve výši 500.000,- Kč stavebník uhradí do deseti pracovních dnů od podpisu této smlouvy;

- b. Druhou část ve výši 500.000,- Kč stavebník uhradí do deseti pracovních dnů ode dne vydání příslušného opatření nebo nabytí právní moci příslušného rozhodnutí stavebního řádu, na jehož základě může být Projekt realizován;
 - c. Třetí zbývající část ve výši 1.751.000,- Kč stavebník uhradí do deseti pracovních dnů ode dne vydání příslušného opatření nebo nabytí právní moci příslušného rozhodnutí stavebního řádu, na jehož základě může být Projekt (či kterákoli jeho část) užíván k bydlení (kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí).
3. Stavebník se dále zavazuje zaplatit obci další příspěvek dle čl. 16 Pravidel ve výši **1.639.421,- Kč** (slovy: jeden milion šest set třicet devět tisíc čtyři sta dvacet jedna korun českých) (dále jen „**Další příspěvek**“) na úhradu nákladů souvisejících s rekonstrukcí příjezdové komunikace v ulici Nad Údolím, která je umístěná na pozemcích parc. č. 313/133, 313/119, 320/3, 320/15 a 320/2 (vše v k.ú. Husinec u Řeže, Řež, 250 68), výstavbu komunikace na pozemcích parc. č. 313/135 a 313/150 (vše v k.ú. Husinec u Řeže, Řež, 250 68), případně výstavbu a realizaci další veřejné infrastruktury v obci.
4. Stavebník se zavazuje uhradit obci Další příspěvek dle odst. 3 tohoto článku smlouvy nejpozději ke dni 31.12.2021, přičemž pokud bude Další příspěvek připsán na účet obce později než k 31.12.2020, navyšuje se částka Dalšího příspěvku o 10 % (dále jen „**Indexace**“). V případě prodlení Stavebníka se zaplacením Dalšího příspěvku (jeho části) je obec oprávněna po Stavebníkovi dále požadovat částku ve výši 10% z dlužné částky za každý započatý kalendářní rok prodlení.
5. Veškeré úhrady je stavebník povinen provést na účet obce č. 124725433/0300. Příspěvek (jeho část a Další příspěvek) je považován za uhrazený připsáním příslušné částky na účet obce.
6. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je obec v případě, že Projekt nebude možné v předložené podobě vůbec realizovat v důsledku pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, povinna stavebníkovi uhrazenou část Příspěvku či Dalšího příspěvku bez zbytečného odkladu vrátit.
7. Dozná-li Projekt oproti Projektové dokumentaci a této smlouvě v rámci opatření či rozhodnutí vydaných dle stavebního zákona změn, které se budou týkat parametrů rozhodných dle Pravidel pro výpočet Příspěvku, zavazují se smluvní strany upravit celkovou výši Příspěvku tak, aby odpovídala Pravidlům.
8. Obec je povinna využít Příspěvek a Další příspěvek výhradně na financování projektů výstavby veřejné infrastruktury obce. K žádosti stavebníka bude obec stavebníka informovat o využití již zaplaceného Příspěvku či Dalšího příspěvku.

Článek IV.

Závazek k převodu nově vzniklých staveb a pozemků

1. Stavebník se zavazuje obci darovací smlouvou bezúplatně převést:
 - a. pozemek parc. č. 320/3 o výměře 474 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaný na LV č. 1419 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, pro katastrální území Husinec u Řeže a obec Husinec, v hodnotě 700 Kč/m², tj. celkem 331.800,- Kč,
 - b. pozemek parc. č. 313/119 o výměře 616 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaný na LV č. 1419 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-východ, pro katastrální území Husinec u Řeže a obec Husinec, v hodnotě 700 Kč/m², tj. celkem 431.200,- Kč,
2. Stavebník a obec při podpisu této smlouvy uzavírají též darovací smlouvu na pozemky uvedené v odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku a spolu s ní podepisují návrh na vklad vlastnického práva

k těmto pozemkům ve prospěch obce do katastru nemovitostí. Stavebník je povinen podat nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření darovací smlouvy návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a současně uhradit správní poplatek za podání návrhu.

3. Nebude-li ve smyslu odst. 2 proveden na základě podaného návrhu vklad vlastnického práva k pozemkům specifikovaným v odst. 1 ve prospěch obce do katastru nemovitostí nejpozději do 40 dnů od podpisu této smlouvy, je stavebník povinen převést částku odpovídající celkové hodnotě pozemků uvedených v odst. 1 tohoto článku na výše specifikovaný účet obce, a to do 10 dnů od doručení výzvy obce k takové úhradě; v opačném případě je obec oprávněna od této smlouvy odstoupit.
4. Stavebník je oprávněn vyzvat obec do tří měsíců ode dne, kdy bude zkolaudováno alespoň 70 % všech obytných objektů postavených dle Projektu specifikovaného v čl. I. této smlouvy či kdy bude započato s jejich užíváním v souladu s právními předpisy, k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod zkolaudovaných a řádně udržovaných a opravovaných pozemních komunikací (vč. chodníků), veřejného osvětlení a pozemků, na kterých jsou tyto stavby umístěny, včetně pozemků veřejné zeleně, do vlastnictví obce. Obec se zavazuje do tří měsíců od doručení výzvy uzavřít takovou kupní smlouvu s tím, že kupní cena bude sjednána ve výši 1,- Kč vč. DPH za veškeré pozemní komunikace (vč. chodníků) a veřejné osvětlení, a ve výši 1Kč/m² za převáděné pozemky; ke dni podpisu této smlouvy činí předpokládaná výměra těchto pozemků 3.119m²).
5. Obec není povinna takovou smlouvu podle čl. IV.4 této smlouvy uzavřít, pokud převáděné stavby nebudou zkolaudovány či pokud budou jakkoli poškozeny, řádně neudržovány anebo budou vykazovat jiné nedostatky bránící jejich řádnému užívání.
6. Závaznou součástí smluv dle přechozích odstavců musí být záruka za jakost ve prospěch obce, a to v následujícím rozsahu:
 - a. na veřejné osvětlení záruka za jakost v délce pěti let ode dne uzavření smlouvy dle odst. IV.4. tohoto článku smlouvy,
 - b. na komunikaci, včetně chodníků, záruka za jakost v délce pěti let ode dne uzavření smlouvy dle odst. IV.4. tohoto článku smlouvy.
7. V případech, kdy bude dle předchozích odstavců uzavírána smlouva mezi obcí a stavebníkem, ponese stavebník veškeré náklady s příslušným právním jednáním spojené, zejména náklady na vypracování smlouvy, zpracování geometrického plánu, správní poplatky za vklad práv do katastru nemovitostí a podobně.

Článek V.

Zajištění a utvrzení povinností

1. Pokud dojde ke změně Projektu ze strany stavebníka v rozporu s čl. II odst. 4 této smlouvy je obec oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 % z celkové výše Příspěvků, a to za každou jednotlivou změnu Projektu.
2. V případě prodloužení stavebníka s úhradou jakékoliv části Příspěvků či Dalšího příspěvku dle čl. III nebo čl. IV odst. 3 této smlouvy je obec oprávněna požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Bude-li stavebník v prodloužení s úhradou jakékoliv části Příspěvků nebo Dalšího příspěvku dle čl. III nebo čl. IV odst. 3 této smlouvy po dobu delší 30 dnů a nezplatí-li stavebník dlužnou částku ani na základě písemné výzvy obce v dodatečné (minimálně patnáctidenní) lhůtě, je obec zároveň oprávněna od této smlouvy odstoupit; odstoupením od smlouvy zůstávají nedotčena ujednání této smlouvy o smluvních pokutách.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů ode dne uplatnění nároku. Zaplacením smluvních pokut není dotčeno právo na náhradu škody.

4. Smlouva se uzavírá s rozvazovací podmínkou, že do 3 pracovních dnů ode dne jejího podpisu poslední smluvní stranou dojde ze strany stavebníka k zajištění pohledávek Obce vyplývajících z této smlouvy vystavením blankosměnky vlastní, v níž nebude v okamžiku vystavení vyplněn údaj o datu splatnosti a směnečné sumě. Blankosměnka bude vystavena bez protestu na řád Obce, platební místo: U Radnice 64, Řež, 250 68 Husinec, a avalována panem Ing. Pavlem Hejskem, MBA, nar. 5.7.1961, bytem Anny Letenské 1120/17, Vinohrady, 120 00 Praha 2. V případě, že nedojde k vystavení směnky v souladu s první a druhou větou tohoto odstavce, tak se tato smlouva od počátku ruší.
5. Obec je oprávněna vyplnit blankosměnku a požadovat její zaplacení v okamžiku, kdy bude existovat alespoň jedna neuhrazená pohledávka nebo její část dle čl. III nebo IV odst. 3 této smlouvy, která bude po splatnosti. Výše směnečné sumy bude odpovídat neuhrazeným pohledávkám nebo jejich částem včetně příslušenství dle čl. III nebo IV odst. 3 této smlouvy. Maximální výše směnečné sumy, na kterou může být blankosměnka vyplněna, je částka 6.000.000,- Kč (slovy šest milionů korun českých). Obec je povinna vrátit blankosměnku zpět výstavci v okamžiku, kdy dojde k zaplacení Příspěvků a Dalšího příspěvku v plné výši. Obec je dále povinna vrátit blankosměnku zpět výstavci v případě, že Projekt nebude možné v předložené podobě vůbec realizovat v důsledku pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, a to do deseti pracovních dnů ode dne, kdy jí bude doručena výzva k vrácení této směnky ze strany výstavce.

Článek VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Při existenci rozporů mezi Projektovou dokumentací a touto smlouvou platí tato smlouva.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen na základě písemných, postupně číslovaných dodatků.
3. Veškeré osobní údaje nezbytné pro tento smluvní vztah Smluvní strany uchovávají v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Zároveň prohlašují, že nejsou v úpadku, ani proti nim není vedeno nalézací, exekuční, konkurzní řízení, které by se mohlo dotýkat práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.
5. Tuto smlouvu schválilo Zastupitelstvo obce Husinec usnesením ze dne ..., č. Tento odstavec představuje doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, majících platnost originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - *Příloha č.1 – Pravidla obce Husinec pro jednání se stavebníky o projektech bytové výstavby a výstavby rodinných domů*
 - *Příloha č.2*
 - *Technická zpráva projektu výstavby 3BD a 6 ŘRD, včetně dopravní a technické infrastruktury z 07/2019, č.zak. 87/2019*
 - *Koordinační studie projektu výstavby 3BD a 6 ŘRD, včetně dopravní a technické infrastruktury z 07/2019, č.zak. 87/2019*
7. Na důkaz výše uvedeného připojují účastníci smlouvy své podpisy.

Za **obec**

V Husinci dne _____

Obec Husinec

zastoupena Bc. Veronikou Kristovou,
starostkou

Za **stavebníka**

V _____ dne _____

Induspon – servisní společnost, s.r.o.

zastoupen Ing. Pavlem Hejskem, MBA,
jednatelem