

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

Albion Invest, s.r.o.

Na Hlinkách 199
250 68, Husinec – Řež
IČ 27628612
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 119995
zastoupen: Ing. David Krása, Ing. Tomáš Těthal, jednatele

(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 11 rodinných domů a souvisejícího veřejného prostranství s komunikací, sítí technické infrastruktury a vegetační úpravy, který hodlá realizovat na pozemcích parc. č. 298/5, 298/6, 298/7, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11, 298/12, 298/13, 298/14, 298/15, 298/16 o celkové výměře 20.139 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 SOZ5, s danými podmínkami pro hlavní a přípustné využití, prostorové uspořádání území a dalšími podmínkami výstavby. Stavebník prohlašuje, že tyto podmínky jsou mu známy, seznámil se s nimi, je si jich vědom.

3. **Přílohu č. 2** této smlouvy tvoří výkres Koordinační situace projektu Polepšovna ducha – 11 domů ze dne 25.11.2019 (výkres C.2), který je součástí projektové dokumentace zpracované Ing. arch.

závazně zachycující:

- a. umístění a výměru jednotlivých parcel pro výstavbu popsanou v odst. 1. tohoto článku smlouvy,
- b. počet rodinných domů vybudovaných 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 zejména vodovodu, kanalizace (splašková a dešťová), plynovodu, rozvodů a zařízení NN a VN, veřejného osvětlení atd.

Tato dokumentace je rovněž podkladem pro vydání územního rozhodnutí a/nebo souhlasu ze strany příslušného stavebního úřadu.

4. Stavebník se zavazuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost vybudovat na shora specifikovaných pozemcích následující infrastrukturní stavby, blíže specifikované v jednotlivých částech přílohy č. 2 této smlouvy:
- a. Obousměrná komunikace uvnitř nově budované lokality, chodníky, parkovací plochy, místa pro umístění kontejnerů na směsný a tříděný odpad, to vše včetně řešení veřejné zeleně;
 - 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, a Územním plánem, poskytnout stavebníkovi odpovídající součinnost při získání rozhodnutí či opatření příslušného stavebního úřadu nezbytných pro realizaci Projektu dle této smlouvy.
3. Stavebník se zavazuje Projekt výstavby realizovat tak, jak je popsán v čl. I této smlouvy a v souladu s jeho základními parametry uvedenými v souhrnné technické zprávě, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy, případně jak bude upřesněno v příslušném rozhodnutí či opatření stavebního úřadu.
4. Změnit Projekt ve smyslu navýšení čisté podlahové plochy, zvýšení počtu rodinných domů, počtu budovaných jednotek nebo zvýšení maximální výšky stavby oproti tomu, jak jsou tyto parametry

popsány v dokumentaci, která je přílohou č. 2 této smlouvy, 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. Stavebník je povinen do 3 měsíců od dokončení výstavby prvního rodinného domu, který je součástí stavebního záměru popsaného v čl. I této smlouvy (započetí jeho užívání), nejpozději však do tří let od nabytí právních účinků příslušného opatření či rozhodnutí, anebo jiného obdobného úkonu stavebního úřadu, na jehož základě může být Projekt realizován, provést na vlastní náklady rekonstrukci příjezdové veřejné komunikace v ulici Na Hlinkách, která je ve vlastnictví obce, a která je umístěná na pozemku parc. č. 305/8, katastrální území Husinec u Řeže, obec Husinec, , a to v rozsahu a způsobem podle příslušné projektové dokumentace, kterou si stavebník za tímto účelem nechá zpracovat. Rekonstrukce bude provedena autorizovanou osobou pro dopravní stavby v souladu s technickými podmínkami pro navrhování vozovek pozemních komunikací (V. - VI. třída dopravního zatížení), TP 170 schválených MD ČR OPK pod č.j. 517/04-120-RS/1 ze dne 23.11.2004 s účinností od 1. prosince 2004. Tím není stavebník zproštěn povinnosti k náhradě škody, kterou by obci v souvislosti s výstavbou Projektu případně způsobil.
6. Do tříměsíční lhůty dle předchozího odstavce se započítávají dny, ve kterých přetrvávají klimatické podmínky znemožňující provádění stavebních prací v souladu s technologickými předpisy či technickými normami.
7. Po dobu realizace výstavby uvedeného Projektu je stavebník povinen zajistit, aby výstavbou nedošlo k nepřiměřenému omezení možnosti pohybu v ulici, v níž se bude výstavba Projektu realizovat, 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 obci

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 **1.650.000,- Kč** (slovy: jeden milion šest set padesát tisíc korun českých) odpovídající výstavbě 11 rodinných domů s jednou bytovou jednotkou při dílčím příspěvku ve výši 150.000,- Kč na jeden dům (dále jen „**Příspěvek**“).
2. Stavebník se zavazuje uhradit obci Příspěvek následujícím způsobem:
 - a. První část příspěvku ve výši **165.000,- Kč** stavebník uhradí do deseti pracovních dní od podpisu této smlouvy;
 - b. zbytek příspěvku ve výši **1.485.000,- Kč** stavebník uhradí v 11 dílčích platbách postupně tak, že nejpozději do deseti pracovních dní od nabytí právních účinků příslušného opatření či rozhodnutí anebo jiného obdobného úkonu stavebního úřadu, na jehož základě může být každý jednotlivý rodinný dům realizován, uhradí stavebník část příspěvku ve výši 135.000,- Kč.
3. Veškeré úhrady je stavebník povinen provést na účet obce č. 124725433/0300. Platba je považována za uhrazenou připsáním celé částky na účet obce.

4. 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 Příspěvků bez zbytečného odkladu vrátit.
5. Dozná-li Projekt oproti dokumentaci přiložené k této smlouvě v rámci opatření či rozhodnutí vydaných dle stavebního zákona změn, které se budou týkat parametrů rozhodných dle Pravidel pro výpočet Příspěvků, zavazují se smluvní strany upravit celkovou výši Příspěvků tak, aby odpovídala Pravidlům.
6. Obec je povinna využít Příspěvek výhradně na financování projektů výstavby veřejné infrastruktury. K žádosti stavebníka bude obec stavebníka informovat o využití již zaplaceného Příspěvků.

Článek IV.

Závazek k převodu nově vzniklých staveb a pozemků

1. 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.
2. Obec není povinna takovou smlouvu podle čl. IV.1 této smlouvy uzavřít, pokud převáděné stavby nebudou zkolaudovány či pokud budou jakkoli poškozeny, řádně neudržovány anebo budou vykazovat jiné nedostatky bránící jejich řádnému užívání.
3. Závaznou součástí smluv dle předchozích 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.1. tohoto článku smlouvy,
 - b. na komunikaci, včetně chodníků, záruka za jakost v délce dvou let ode dne uzavření smlouvy dle odst. IV.1. tohoto článku smlouvy.
4. Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 31.12.2020 uzavře s obcí darovací smlouvu, na jejímž základě se obec stane vlastníkem nově vyčleněného pozemku, který je v projektové dokumentaci označen jako parc. č. 298/17 s tím, že tento nově vzniklý pozemek nebude v žádném místě užší než 3 metry. Strany prohlašují, že kupní smlouva na předmětný nově vzniklý pozemek bude uzavřena s tím, že stavebník bude mít časově omezené právo bezplatného užívání předmětného pozemku. Stavebník bude povinen předmětný pozemek vyklidit a předat obci do 30 dní ode dne, kdy k tomu bude ze strany obce vyzván v souvislosti s realizací veřejné pěší komunikace, kterou obec po uvedeném pozemku zamýšlí vést, nejpozději však ke dni 31.12.2023. Právo bezplatného užívání pozemku stavebníkem zanikne ke dni, k němuž bude stavebník povinen pozemek předat obci dle předchozí věty.
5. 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 VI

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. Poruší-li stavebník jakoukoli povinnost sjednanou v čl. II odst. 5 a v čl. IV odst. 4 této smlouvy, je obec oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 3 % z celkové výše Příspěvků za každé jednotlivé porušení. Při porušení uvedených povinností a nesjednáním nápravy ani na základě písemné výzvy v dodatečné lhůtě, je obec oprávněna od této smlouvy odstoupit; odstoupením od smlouvy zůstávají nedotčena ujednání této smlouvy o smluvních pokutách.
3. V případě prodloužení stavebníka s úhradou jakékoliv části Příspěvků dle čl. III 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 dle čl. III 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.
4. Všechny smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů ode dne uplatnění nároku ze strany obce. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Smlouva se uzavírá s podmínkou, že nejpozději do 30.6.2021 dojde k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovité věci uvedené v čl. I této smlouvy ve vlastnictví stavebníka, případně k jiné nemovité věci ve vlastnictví stavebníka či jiné osoby. Zástava musí mít takovou tržní hodnotu, aby dostatečně pokrývala a zajišťovala zaplacení Příspěvků, smluvních pokut a splnění povinností stavebníka uvedených v čl. II odst. 5 a v čl. IV odst. 4 této smlouvy. V případě neuzavření zástavní smlouvy v termínu dle tohoto odstavce se neuplatní odklad splatnosti zbytku Příspěvků dle čl. III odst. 2 písm. b) této Smlouvy a Příspěvek se bez dalších podmínek stává automaticky splatným v celé své výši ke dni 30.6.2021.

Článek VII.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
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*
 - *Koordinační situace Projektu Polepšovna ducha – 11 domů ze dne 25.11.2019 (výkres C.2)*

7. Na důkaz výše uvedeného připojují účastníci smlouvy své podpisy.

Za obec

Za stavebníka

V Husinci dne _____

V _____ dne _____

Obec Husinec

zastoupena Bc. Veronikou Kristovou,
starostkou

Albion Invest, s.r.o.

zastoupen Ing. Davidem Krásou a Ing. Tomášem
Těthalem, jednatelem