

Smlouva o výstavbě

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o výstavbě je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Obsah Smlouvy o výstavbě reflektuje obsah vyjádření dle části I. odst. 11. Zásad.

Město Libčice nad Vltavou,
se sídlem nám. Svobody 90, 252 66 Libčice nad Vltavou,
IČO: 00241407
zastoupené: ...
(dále jen „Město“)

a

(doplnit název právnické osoby / jméno a příjmení fyzické osoby)

sídlem / bytem nepodnikající fyzické osoby: ...
IČO právnické osoby / rodné číslo fyzické osoby: ...
číslo účtu: ...
bankovní spojení: ...
zastoupený/á: ...
(dále jen „Investor“)

(Město a Investor společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

1.1 Tato Smlouva o výstavbě (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle aktualizace č. 2 dokumentu Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Libčice nad Vltavou, schválené Zastupitelstvem města Libčice nad Vltavou usnesením č. (doplnit) ze dne (XX. YY. 2023) (dále jen „Zásady“) z důvodu navýšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území města Libčice nad Vltavou.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat záměr (doplnit) na pozemku parc. č. (doplnit) v k.ú. (doplnit), sestávajícím se z následujících staveb a zařízení (doplnit) o navrhovaných parametrech (doplnit základní parametry staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek, počtu nově vzniklých stavebních parcel pro RD apod.) a o velikosti (doplnit) m² HPP, (doplnit) m² stavebních parcel kladoucí nároky na veřejnou infrastrukturu (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr odpovídá Investičnímu záměru uvedenému v části I odst. 2 Zásad. Investiční záměr bude rovněž zakreslen a popsán alespoň ve zjednodušeném situačním výkresu, který bude přílohou č. 2 této Smlouvy.
Součástí Investičního záměru jsou opatření ESG faktoru, uvedená v odst. 1.5 této Smlouvy.

POZNÁMKA: Jak v případě, že Investor vstoupil do jednání s městem Libčice nad Vltavou před zahájením projekčních prací ve smyslu části II. odst. 1. Zásad, tak v případě, že Investor má již zpracovanou dokumentaci Investičního záměru, je třeba, aby Investor doložil co nejpřesnější informace a zvažované parametry plánovaného Investičního záměru tak, aby z něj bylo možné dovodit velikost a umístění záměru, jeho nároky na veřejnou infrastrukturu a zejména hrubou podlažní plochu Investičního záměru pro stanovení hrubého odhadu výše Investičního příspěvku. Investorem poskytnuté informace, nebo odkaz na existující dokumentaci Investičního záměru, budou uvedeny přímo v odst. 1.2 Smlouvy o výstavbě. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Součástí Investičního záměru, může být též

opatření ESG faktoru dle části I. odst. 12. Zásad, jehož konkrétní parametry rovněž závisí na dohodě Investora s městem Libčice nad Vltavou. Poslední věta odst. 1.2 Smlouvy předpokládá závazek Investora realizovat určitá opatření ESG faktoru ve smyslu části I odst. 12 Zásad. V případě, že Investor žádná opatření ESG faktoru nerealizuje, bude tato věta ze Smlouvy vypuštěna.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek a Nepeňžní plnění ve smyslu části I. odst. 6. a 7. Zásad za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu, úpravu a údržbu stávající infrastruktury nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle odst. 1.2 této Smlouvy, a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.

1.4 Investiční záměr uvedený v odst. 1.2 této Smlouvy klade ve smyslu § 88 StavZ na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Investora na vlastní náklady takovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město.

1.5 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora v rámci Investičního záměru realizovat opatření ESG faktoru ve smyslu části I odst. 12 Zásad, přičemž parametry ESG faktoru jsou konkretizována v příloze č. 3 této Smlouvy. dle odst. 3.5 této Smlouvy.

II. Závazky Investora

Plnění Investora

2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu dále specifikovaný Investiční příspěvek za účelem uvedeným v odst. 1.3 této Smlouvy. Celková hodnota Investorem poskytovaných plnění (celková výše Investičního příspěvku) se skládá ze dvou částí a to jednak vztahených k HPP projektu a zadruhé vztahených k pozemkové výměře.

2.2 Celková hodnota Investorem poskytovaných plnění dle odst. 2.1 této Smlouvy pro Investiční záměr činí (doplnit) ,- Kč (slovy (doplnit) korun českých) a byla stanovena jako součet dvou dále uvedených hodnot, kdy první z nich je stanovena na základě předběžného odhadu hrubých podlažních ploch Investičního záměru v souladu s částí III. odst. 1. a odst. 2. Zásad jako násobek počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru a částky 1.000 Kč a činí (doplnit) ,- Kč (slovy (doplnit) korun českých) a druhá je stanovena na základě velikosti plochy řešených/dělených pozemků Investičního záměru v souladu s částí III. odst. 1. a odst. 2. Zásad jako násobek počtu m² řešených/dělených pozemků Investičního záměru a částky 100 Kč a činí (doplnit) ,- Kč (slovy (doplnit) korun českých).

Investiční příspěvek

2.3 Investor se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož výše bude vypočtena dle výměry nově vzniklých hrubých podlažních ploch a dle velikosti plochy řešených/dělených pozemků daného Investičního záměru v souladu s odst. 2.1 této Smlouvy, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, pravomocné společné povolení nebo k němuž nabyly právní účinky územní souhlas, nebo ke kterým byl vydán stavebním úřadem souhlas s ohlášenou změnou v užívání stavby nebo k němuž byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí.

2.4 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se zde konstatuje, že v případě pozemkového developementu (komerční parcelace území) je "příslušným počtem m² řešených/dělených pozemků výměra všech pozemků na kterých je záměr umístěn což jsou kromě ploch vlastních budoucích stavebních parcel i plochy pro komunikace, uliční zeleň, parkování a technologické stavby atd.

POZNÁMKA: V případě, že územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru umožňuje určité rozmezí hrubé podlažní plochy daného Investičního záměru, bude konečná výše investičního příspěvku vypočtena v souladu s částí III odst. 2 Zásad z maximálního rozsahu hrubé podlažní plochy, kterou pro umístění Investičního záměru umožňuje platná územně plánovací dokumentace - územní plán, regulační plán ... (dále jen "ÚPD"). Tzn. že pro případ, plocha HPP v územním rozhodnutí je menší než plocha maximální HPP v platné ÚPD, pak se pro výpočet použije max HPP dle platné ÚPD. Ohledně pozemkového developementu je záležitost jednoznačně určena počty m² dělených ploch řešených pozemků.

2.5 Investiční příspěvek je **splatný do 60 dnů** ode dne, kdy pro Investiční záměr nabude právní moci první stavební povolení, společně povolení nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či právní jednání umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr (např. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení podle § 116 StavZ, anebo **do 60 dnů** ode, v němž Investorovi vznikne právo provést oznámený Investiční záměr podle § 117 odst. 5 StavZ.

POZNÁMKA: Znění reflektuje nutnost pokrýt všechny eventuality umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr (nebo jeho část), proto lze pod sousloví „jiný srovnatelný správní akt či právní jednání stavebního úřadu umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr nebo jeho část“ podřadit nejen veřejnoprávní smlouvu dle § 116 StavZ, ale v případě Investičních záměrů nevyžadujících stavební povolení také územní rozhodnutí nebo jej nahrazující veřejnoprávní smlouvu dle § 78a StavZ, územní souhlas dle § 96 StavZ, společný souhlas dle § 96a StavZ, společné povolení dle § 94y StavZ, případně souhlas s ohlášenou stavbou nebo změnou v užívání stavby.

2.6 Investiční příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v odst. 2.5 této Smlouvy. Pokyny k platbě budou Městem zaslány bez zbytečného odkladu **po** vydání prvního **pravomocného** stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či učinění právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr. Platebními pokyny bude číslo účtu Města, přidělený variabilní symbol a částka příspěvku (dle čl. II bod 2.2).

Nepeněžní plnění

2.7 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

- a) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) StavZ, konkrétně (doplnit popis veřejné infrastruktury, obsahující kromě charakteristiky nové veřejné infrastruktury také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu);
- b) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) StavZ, konkrétně (doplnit popis obdobně dle písmene a))
- c) vybudování nové bytové jednotky či nových bytových jednotek, konkrétně (doplnit podrobný popis) nebo
- d) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku). (doplnit podrobný popis).

V případě Nepeněžního plnění uvedeného výše v písm. a), b) nebo c) bude toto plnění popsáno obdobně, jako je popsán Investiční záměr v odst. 1.2 této Smlouvy.

Hodnota výše uvedeného Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě výše uvedeného popisu a případně též podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem.

POZNÁMKA: konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude v souladu s částí II. odst. 2. a 3. Zásad uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní plnění, tj. na vybudování či úpravy nové Veřejné infrastruktury nebo na vybudování nových bytových jednotek či poskytnutí jiné nemovité věci, tak, aby toto Nepeněžní plnění mělo Městem požadované vlastnosti. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění v odst. 2.4 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru v odst. 1.2 této Smlouvy, tj. i v případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m² HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu.

2.8 Pokud je Nepeněžní plnění, uvedené v odst. 2.7 této Smlouvy, tvořené více stavbami ve smyslu § 2 odst. 3 StavZ, které je možné samostatně užívat, může Investor plnit Nepeněžní plnění po částech, tvořených jednotlivými stavbami tak, jak jsou vymezeny výše. Jinak plní Investor Nepeněžní plnění jako celek.

2.9 Investor se v případě Nepeněžního plnění, uvedeného v odst. 2.7 této Smlouvy, zavazuje na vlastní náklady zajistit

- a) vypracování příslušné dokumentace stavby ve smyslu vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů,
- b) geodetické zaměření Nepeněžního plnění a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí, a
- c) obstarat si veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, stanoviska a souhlasy potřebné pro realizaci takového Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy a příslušnými technickými normami.

Dále Investor zajistí v souladu s příslušnými právními předpisy, že pro Nepeněžní plnění, uvedené v odst. 2.7 této Smlouvy anebo každou část takového Nepeněžního plnění řádně vznikne právo tuto stavbu užívat ve smyslu § 119 a n. StavZ (tj. že každá stavba tvořící Nepeněžní plnění bude řádně zkolaudována).

2.10 Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění, uvedené v odst. 2.7 této Smlouvy, do vlastnictví Města, a to ve lhůtě do (doplnit) dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nepeněžní plnění nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro takové Nepeněžní plnění. Spolu s Nepeněžním plněním je Investor povinen předat Městu také dokumentaci skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžitého plnění.

Takto Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm vázoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění. V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, musí být Městu předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města.

POZNÁMKA: ustanovení odst. 2.10 Smlouvy předpokládá, že Investorem převáděné Nepeněžní plnění nebude zatíženo žádnými věcnými břemeny (služebnostmi, reálnými břemeny), avšak zejména v případě tzv. služebností inženýrské sítě ve smyslu § 1267 OZ lze připustit zatížení Nepeněžního plnění těmito služebnostmi (např. vedení rozvodu vysokého napětí nad pozemkem); tyto služebnosti však musí být ve Smlouvě dále konkretizovány. Podotýkáme, že zřízení služebností inženýrské sítě je coby soukromoprávní institut nezávislé na veřejnoprávních omezeních vlastníků dotčených nemovitostí plynoucích přímo ze zvláštních právních předpisů (např. § 24 odst. 3 písm. e) až h) zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů), přičemž pro tato veřejnoprávní omezení ani nemusí být zřizována odpovídající věcná břemena. V harmonogramu by měl být vždy uveden termín kolaudace Nepeněžního plnění.

2.11 Investor zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění, uvedeného v odst. 2.7 této Smlouvy, na Město anebo sám poskytne Městu na takové Nepeněžní plnění záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání stavby městu takového Nepeněžního plnění anebo každé části Nepeněžního plnění.

Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury

2.12 K realizaci Investičního záměru uvedeného v odst. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 88 StavZ nutné vybudovat nebo upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, rozumí se jí následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: (doplnit popis veřejné dopravní či technické infrastruktury, obsahující kromě její charakteristiky také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu).

POZNÁMKA: konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude v souladu s částí II. odst. 2. a 3. Zásad uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na tuto veřejnou infrastrukturu tak, aby tato veřejná infrastruktura měla Městem požadované vlastnosti. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

Investor se zavazuje vybudovat vodohospodářskou infrastrukturu v souladu s příslušným Technickým standardem vodohospodářských v působnosti společnosti Vodárny Kladno-Mělník a.s. a Středočeských vodáren a.s. (<https://www.svas.cz/zakaznici/pripojka-a-smlouva/technicke-standardy/>).

2.13 Investor se zavazuje vybudovat anebo upravit veřejnou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.12 této Smlouvy, svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost. Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové či úpravami stávající veřejné infrastruktury, uvedené v odst. 2.12 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření veřejné infrastruktury, uvedené v odst. 2.12 této Smlouvy, a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury do katastru nemovitostí.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování anebo úpravách veřejné infrastruktury, uvedené v odst. 2.12 této Smlouvy, není Nepeněžním plněním dle odst. 2.7 této Smlouvy.

2.14 Veřejnou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.12 této Smlouvy, se Investor zavazuje vybudovat či upravit do (doplňt počet) měsíců ode dne prvního pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Veřejnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje veřejnou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.12 této Smlouvy, řádně zkolaudovat do (doplňt počet) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

2.15 Investor se zavazuje

- a) vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí veřejné infrastruktury uvedené v odst. 2.14 této Smlouvy, ve lhůtě do (doplňt) dní od její kolaudace převést Městu;
- b) veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejné osvětlení, které je součástí veřejné infrastruktury uvedené v odst. 2.12 této Smlouvy, převést Městu (případně kraji) ve lhůtě do (doplňt) dní od její kolaudace. Město si však vyhrazuje právo odmítnout takovou veřejnou infrastrukturu od Investora převzít do doby, než bude postaven Investiční záměr v celém rozsahu;
- c) jinou veřejnou infrastrukturu než v písm. a) a b) tohoto ustanovení ve lhůtě do (doplňt) dní od kolaudace veřejné infrastruktury, uvedené v odst. 2.14 této Smlouvy, převést takovouto veřejnou infrastrukturu Městu.

Odstavce 2.10 a 2.11 této Smlouvy, týkající se závazků Investora předat Městu nepeněžní plnění, jeho dokumentaci a zajistit převod záruk za jakost na Město, se aplikují v případě veřejné infrastruktury uvedené v odst. 2.13 této Smlouvy přiměřeně. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností tato přiměřená aplikace zahrnuje zejména ustanovení odst. 2.10 této Smlouvy, podle něhož se Investor zavazuje bezúplatně předat Městu pozemek či pozemky, na kterých se nachází veřejná infrastruktura.

Investor se zavazuje předat městu spolu s vodohospodářskou infrastrukturou, uvedenou v odst. 2.12 této Smlouvy, také projektovou dokumentaci ve všech stupních (pro územní rozhodnutí, pro stavební povolení, pro provádění stavby), dále dokumentaci skutečného provedení, územní rozhodnutí s nabytím právní moci (originál nebo úředně ověřená kopie), stavební nebo společné povolení s nabytím právní moci (originál nebo úředně ověřená kopie), geodetické zaměření ve formátu .dwg a .shp (délka potrubí, profil, materiál, u ostatních objektů všechny potřebné parametry) = zaměření skutečného stavu (elektricky i v tištěné verzi), zápis s předáním a převzetím stavby s uvedením záruční doby této stavby (originál nebo úředně ověřená kopie). V případě, že se infrastruktura nebude nacházet na pozemcích ve vlastnictví Města, předá Investor také geometrický plán pro vyhotovení věcného břemene, který vyhotoví investor. Investor dále předá prohlášení o shodě materiálu a vlastnostech a protokol o odborných zkouškách:

- a) pro vodovod: doklad o tlakové zkoušce dle ČSN 75 5911, funkčnosti armatur, funkčnosti vyhledávajícího vodiče, desinfekci potrubí, protokol o rozborech vody, (vše dle Technického standardu VKM a.s. <https://www.svas.cz/zakaznici/pripojka-a-smlouva/technicke-standardy/>)
- b) pro kanalizaci: doklad o zkoušce vodotěsnosti, prohlídka TV kamerou – protokoly a videozáznam a doklady dle Technického standardu VKM a.s. <https://www.svas.cz/zakaznici/pripojka-a-smlouva/technicke-standardy/>

Součástí předávané dokumentace bude i písemné vyčíslení hodnoty pořizovaného majetku, pořizovací cena bude uvedena ke každému objektu samostatně.

POZNÁMKA: obdobná aplikace odst. 2.10 a 2.11 Smlouvy v případě převedení Veřejné infrastruktury dle odst. 2.14 Smlouvy mimo jiné znamená, že takto Investorem vybudovaná a Městu převedená Veřejná infrastruktura (pokud nebude dohodnuto jinak) nesmí být zatížena věcným břemenem ani zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k Veřejné infrastruktuře. Veřejná infrastruktura musí být Městu převedena Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města. Ohledně přípustných věcných břemen viz poznámka u odst. 2.10 Smlouvy výše.

Další závazky Investora

2.16 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr, realizovat jej v souladu s odst. 1.2 této smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru, Nepeněžního plnění anebo vybudování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury dle odst. 2.13 této Smlouvy. Harmonogram je přílohou č. 1 této Smlouvy.

2.17 Investor se zavazuje při přípravě projektové dokumentace Nepeněžního plnění a vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury spolupracovat s Městem, Investor umožní Městu vyjádřit se k návrhům

projektové dokumentace a požadavky Města k vedení veřejné infrastruktury, k použití materiálů a případné další požadavky, nechá zpracovat do projektové dokumentace. Současně Investor vyzve Město k odsouhlasení závěrečného návrhu projektové dokumentace pro Územní řízení a Stavební řízení před zadáním vyhotovení projektové dokumentace jejímu zhotoviteli. Pokud se Město nevyjádří k návrhům projektové dokumentace, nevyjádří požadavky nebo neodsouhlasí závěrečný návrh nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy Investora, má se za to, že s projektovou dokumentací souhlasí.

2.18 Investor se zavazuje umožnit Městu po zahájení výstavby Nepeněžního plnění a vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury její průběžnou kontrolu, včetně přizvání Města (*případně správci zeleně, správci komunikace a správci vodohospodářské infrastruktury*) k účasti na kontrolních dnech jednotlivých staveb veřejné infrastruktury s dostatečným předstihem nejpozději 5 pracovních dnů před konáním kontrolního dne tak, aby Město vždy mělo dostatečnou lhůtu k zajištění účasti svého zástupce na těchto kontrolních dnech. Seznam těchto osob oznámí Město Investorovi před zahájením výstavby na základě oznámení investora o termínu zahájení výstavby, jehož součástí bude žádost o oznámení seznamu přizvaných na kontrolní dny. Kontrolní dny se uskuteční po dohodě smluvních stran vždy alespoň 1× týdně.

Investor se dále zavazuje, že umožní Městu (*případně správci zeleně, správci komunikace a správci vodohospodářské infrastruktury*) kontrolu výše uvedených staveb v průběhu výstavby i mimo naplánované kontrolní dny.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru ve smyslu části IV. odst. 2. Zásad. Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru (zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy, a dále, že povinná součinnost Města však nezakládá nárok na vydání bezpodmínečného souhlasného stanovisko Města coby subjektu samosprávy v pozici účastníka územního, stavebního či obdobného řízení (jakožto stanoviska ve smyslu StavZ, ani za souhlas dle § 184a StavZ). Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování nové či úpravy stávající veřejné dopravní anebo technické infrastruktury dle odst. 2.13 an. této Smlouvy, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování takové veřejné infrastruktury.

POZNÁMKA: konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Základním východiskem možných závazků Města je část IV. odst. 2. písm. a) až d) Zásad, to však smluvním stranám nebrání dohodnout si i poskytnutí součinnosti jiným způsobem. Město však bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle odst. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Investiční záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.

3.3 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, uvedeného v odst. 2.7 an. této smlouvy, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle odst. 3.1 této smlouvy.

3.4 Město se zavazuje ve lhůtě do sto dvaceti (120) dnů ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převážené či poskytované Nepeněžní plnění dle odst. 2.7 an. této Smlouvy, nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat pod podmínkou, že jej Investor vybuduje či upraví v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by Nepeněžní plnění

- a) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
 - b) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
 - c) Investor neposkytne Městu na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle odst. 2.11 této Smlouvy
- je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nepřevzít.

Protože předmětem této Smlouvy je také závazek Investora vybudovat anebo upravit veřejnou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.13 této Smlouvy, uplatní se odst. 3.4 této Smlouvy ohledně podmínek převzetí takové veřejné infrastruktury Městem a následné správy takové veřejné infrastruktury přiměřeně.

3.5 Město se zavazuje ověřit realizaci Investorem provedeného opatření ESG faktoru, konkretizovaného v příloze č. 3 této Smlouvy při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru.

POZNÁMKA: ustanovení odst. 3.5 této Smlouvy zakotvuje povinnost Města ověřit shodu Investorem realizovaných opatření ESG faktoru. K samotnému ověření dojde obvykle během kolaudace Investičního záměru, jak to předpokládají Zásady.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Investor jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 2.1 až 2.18, 5.2 a odst. 5.6 této Smlouvy ve lhůtě do (doplnit počet) dnů ode dne uzavření Smlouvy:

- a) uzavře a zřídí ve prospěch Města bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. OZ ve výši Investičního příspěvku, a to v rozsahu a znění předem Městem schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Městu, nebo *(zde by spíše měla být ještě doplněna povinnost uložit příspěvek do fondu – bankovní záruka při podpisu smlouvy a platba s vydáním povolení, anebo i platba dříve, ale to nebudou známy přesné výměry HPP?)*
- b) zřídí ve prospěch Města ve smyslu § 1309 an. OZ zástavu k věci nemovité, a to: (doplnit konkrétní specifikaci), bytu nebo nebytového prostoru (doplnit konkrétní specifikaci), obchodnímu podílu (doplnit konkrétní specifikaci) nebo k cennému papíru (doplnit konkrétní specifikaci), nebo *(POZNÁMKA: nehodící se v konkrétní uzavírané smlouvě vypustí, na konkrétní podobě zajištění se smluvní strany dohodnou.)*
- c) sjedná s Městem níže konkretizované smluvní pokuty.

Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se smluvní strany dohodnou v souladu s částí VI. Zásad.

POZNÁMKA: Pokud Investor poskytne Městu bankovní záruku dle odst. 4.1 písm. a) této Smlouvy, touto zárukou bude ve prospěch Města neodvolatelně a bezpodmínečně zajištěna povinnost Investora řádně splnit své závazky, uvedené v této Smlouvě. Město bude oprávněno uplatnit písemně právo z bankovní záruky v případě, že Investor bude v prodlení s plněním některého svého závazku zajištěného bankovní zárukou po dobu delší (doplnit) dnů, a to i přes písemnou výzvu Města ke splnění takového závazku. Investor bude povinen nejpozději při podpisu této Smlouvy předložit Městu originál záruční listiny obsahující bezpodmínečný závazek banky vyplatit Městu bankovní záruku v případě nesplnění závazku Investora. Investor bude povinen zajistit platnost bankovní záruky po celou dobu trvání této Smlouvy.

Pokud si smluvní strany namísto bankovní záruky a namísto zřízení zástavy sjednají smluvní pokuty, musí konkretizovat závazky Investora těmito pokutami zajištěné (doplnit konkrétní závazky zajištění smluvní pokutou spolu s určením výše smluvní pokuty za každý den prodlení buď procentem z dlužné částky, nebo fixní částkou). Investor nebude v prodlení v případě, že mu Město v rozporu s touto Smlouvou odmítne po předchozí písemné výzvě Investora poskytnout součinnost nutnou ke splnění závazku. Nedohodnou-li si smluvní strany něco jiného, bude platit, že zaplacením smluvní pokuty dohodnuté v této Smlouvě se neruší povinnost Investora závazek splnit, ani právo Města vedle smluvní pokuty požadovat i náhradu škody přesahující uhrazenou smluvní pokutu v plné výši.

4.2 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s odst. 5.8 této Smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy. *Výše pokuty je věcí jednání*

POZNÁMKA: v souladu s částí VI. odst. 1 Zásad musí být odpovídajícím způsobem zajištěny nejen závazky Investora, ale též závazky Města, obsažené v odst. 3.1, 3.3, 3.4 a 5.2 této Smlouvy (jinak by Smlouva byla nevyvážená). Konkrétní výše zajištění, stejně jako navržených smluvních pokut, bude vždy určena s ohledem na obsah konkrétní Smlouvy, totiž s ohledem na závazky Města.

4.3 V případě, že Investor

- a) poruší povinnost prokazatelně informovat Zájemce o podobě nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury včetně jejího napojení a včetně připojení pozemku nebo Investičního záměru nebo jeho části, nebo

- b) umožní Zájemci změnu napojení anebo připojení Nemovitosti v rozporu s touto Smlouvou, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve **výši 50.000,- Kč** *Výše pokuty je věcí jednání* za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy. Případná náhrada škody způsobené Městu v důsledku porušení uvedených povinností Investora není tímto ustanovením dotčena.

V. Inflační doložka

5.1 Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k částce **1.000 Kč** uvedené v čl. II. bod 2.2 a k částce **100 Kč** uvedené v čl. II. bod 2.2 tak, že Město vždy k 1.únoru příslušného roku, počínaje 1.únorem 2024, jednostranně zvyšuje tuto částku (v obou uvedených případech) o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení se bude rovnat součinu příslušné částky a procentuálního násobitele roční míry inflace za uplynulý kalendářní rok. O inflaci zvýšená částka v případě její výše s desetinnými místy bude zaokrouhlena na celé Kč směrem dolů.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není povinno toto zvýšení Investorovi každoročně oznamovat, a toto zvýšení probíhá každoročně bez ohledu na to, jak dlouho tato Smlouva mezi Smluvními stranami trvá, a dále, že pro následné roky není pro součin příslušné částky použita prvotně uvedená částka **1.000 Kč** uvedená v čl. II. bod 2.2 a částka **100 Kč** uvedená v čl. II. bod 2.2, ale vždy již částka o inflaci příslušných let zvýšená.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

6.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

6.3 Tato Smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech vyhotoveních**, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

6.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.

6.5 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora, uvedeného v odst. 1.2 této Smlouvy.

6.6 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevyklučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práva povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. OZ, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

6.7 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

6.8 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

POZNÁMKA: Je na Investrovi, jak bude své právní nástupce informovat o existenci a obsahu Smlouvy včetně všech pozdějších dodatků, např. zda od nich bude vyžadovat podepsané písemné prohlášení, že byli informováni, zda jim zašle doporučený dopis s dodejkou s příloženou Smlouvou nebo zda je bude informovat jiným způsobem.

6.9 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZRS“). Uveřejnění Smlouvy zajistí Město, a to ve lhůtě do 30 dní ode dne uzavření této Smlouvy. Neprodleně po uveřejnění této Smlouvy v registru smluv o tomto uveřejnění písemně informuje Investora. Investor není povinen správnost uveřejnění Smlouvy zkontrolovat. V případě, že Město z nějakého důvodu Smlouvu v registru smluv v uvedené lhůtě neuveřejní, vyhrazuje si Investor právo Smlouvu po uplynutí uvedené lhůty uveřejnit prostřednictvím registru smluv. Smluvní strana, která provedla opravu uveřejněné Smlouvy dle § 5 odst. 7 ZRS, odpovídá za její správnost obdobně. Druhá smluvní strana není povinna správnost provedené opravy zkontrolovat.

6.10 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním výše uvedené smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených smluvními stranami dle odst. 5.4 této Smlouvy, prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze ZRS. Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny podle ZRS, resp. které by nemohly být poskytnuty podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

6.11 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Libčice nad Vltavou č. (doplnit) na jeho (doplnit) zasedání, konaném dne (doplnit datum ve formátu den.měsíc.rok).

V Libčicích nad Vltavou dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

(doplnit zástupce města Libčice nad Vltavou)

(doplnit osobu jednající za Investora)

Přílohy

- Příloha č. 1 – harmonogram realizace Investičního záměru, Nepeněžního plnění anebo vybudování nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury
- Příloha č. 2 – zjednodušený situační výkres Investičního záměru/ dokumentace pro územní rozhodnutí (společné povolení)
- Příloha č. 3 – parametry opatření ESG faktoru, k jejichž realizaci se Investor zavázal