



SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

("Smlouva")

16/16

KTEROU NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU UZAVŘELI:

1. **Obec Přezletice**, se sídlem Veleňská 48, Přezletice, pošta Jenštejn, PSČ 250 73, IČO 002 40 656, zastoupená panem Tomášem Říhou, starostou ("**Obec**")
a
2. **OBADI, s.r.o.**, se sídlem Řitka, Za Štěpnicí 260, PSČ 25203, IČO 27587762, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 117257, zastoupená Evou Tomanovou, jednatelkou společnosti ("**Developer**")

Dále označování jednotlivě jen "**Strana**" nebo společně "**Strany**".

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Obec je vlastníkem technické a dopravní infrastruktury na území Obce Přezletice, zejména pak místních komunikací včetně veřejného osvětlení, veřejné kanalizace (splaškové a dešťové) a veřejného vodovodu.
- B. Developer zamýšlí realizovat v katastrálním území Přezletice developerský projekt ("**Projekt**") v tzv. lokalitě B s názvem "Bílá vrátka – Panská pole", konkrétně pak na pozemkupař. č. 430/167 o celkové výměře 69.502m² ("**Pozemek**").
- C. Podmínky výstavby na Pozemku jsou ke dni uzavření Smlouvy upraveny jak v územním plánu obce Přezletice, tak též v územní studii lokalita B s názvem "Bílá vrátka – Panská pole" zpracované Ing. arch. Petrem Starčevičem v roce 2012 ("**Aktuální studie**"). Data o Aktuální studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti.
- D. Developer má zájem realizovat Projekt na Pozemku a upravit Aktuální studii tak, aby lépe odpovídala záměru Developera, tj. má zájem realizovat Projekt v souladu s Novou studií.
- E. Obec má zájem na zachování nosných myšlenek územního plánu obce Přezletice a Aktuální studie, jakož i na realizaci Projektu.
- F. Záměr Developera vybudovat Projekt klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vzájemné součinnosti Obce a Developera a bez vybudování příslušných nových nebo úpravy stávajících staveb a zařízení.

UZAVÍRAJÍ STRANY TUTO SMLOUVU:

ČLÁNEK 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem Smlouvy je stanovení základních podmínek, za kterých:
 - (a) Obec iniciuje zadání porřízení nové územní studie nahrazující Aktuální studii, kterou zamýšlí Developer nechat vypracovat na vlastní náklady ("**Nová studie**");
 - (b) Strany budou vzájemně spolupracovat při plánování, projektové přípravě a výstavbě nové čistírny odpadních vod ("**ČOV**");

- (c) Strany budou vzájemně spolupracovat při plánování, projektové přípravě a výstavbě nové ulice vedoucí k budoucí škole a přilehlého parku ("**Školní ulice**"), jejíž poloha, délka a umístění je znázorněno na geometrickém plánu, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy, a která částečně leží na Pozemku;
 - (d) Strany dojednají text podrobné Plánovací smlouvy, jakož i
 - (e) zakotvení dalších podmínek spolupráce Stran v souvislosti s realizací Projektu a staveb předvídaných Smlouvou.
- 1.2 Ve vztahu k Pozemku jsou ujednání této Smlouvy závazná též pro veškeré právní nástupce Developera.

ČLÁNEK 2. ZMĚNA ÚZEMNÍ STUDIE

- 2.1 Obec předloží zastupitelstvu obce zadání Nové studie v rozsahu dle textu zadání, jež tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, a to tak, aby jej mohlo projednat zastupitelstvo obce bezprostředně následující po uzavření Smlouvy.
- 2.2 V rámci pořizování Nové studie bude Obec prosazovat následující:
- (a) navržená zástavba musí zahrnovat prostor pro komerční vybavenost v rozsahu cca 890m² čisté podlahové plochy;
 - (b) maximální přípustné množství ekvivalentních obyvatel pro danou lokalitu bude 600 ekvivalentních obyvatel ("EO"), kdy na dům připadají 4 EO a na byt 3EO; a
 - (c) maximálně ¼ celkové plochy pozemků pro zástavbu v dané lokalitě může být vyčleněna pro případnou zástavbu individuálně volenými rodinnými domy na zasíťovaných pozemcích.
- 2.3 Developer je srozuměn s tím, že zastupitelstvo obce, jakož i pořizovatel Nové studie (Obec v rámci výkonu přenesené působnosti), jsou suverénními orgány, na jejichž činnost má Obec, coby Strana Smlouvy, pouze omezený vliv. Obec tak není schopna Developerovi zaručit, že Nová studie bude zadána a následně pořízena v tom rozsahu a podobě splňující představy Developera. Obec nicméně vyvine po ní požadovatelné úsilí v zájmu zadání, vypracování a schválení Nové studie v rozsahu a s parametry dle Smlouvy.
- 2.4 Obec je srozuměna s tím, že Developer realizuje svůj Projekt výlučně za předpokladu, že Nová studie bude zadána a schválena a stane se závaznou.
- 2.5 Developer poskytne Obci, zastupitelstvu obce a pořizovateli Nové studie veškerou součinnost za účelem zadání, vypracování a schválení Nové studie. Developer, coby iniciátor změny Aktuální studie, ponese veškeré náklady na pořízení Nové studie, a to i pro případ, že Nová studie nebude zadána nebo schválena.
- 2.6 Strany se budou průběžně informovat o průběhu a vývoji přípravy Nové studie.
- 2.7 Obec na vlastní náklady zajistí vytvoření koordinačního výkresu pro oblast hranice mezi sousedící lokalitou A "Bílá vrátka – Ke Ctěnicím", lokalitou B "Bílá vrátka – Panská pole" a plochou určenou k vybudování školského areálu, ve kterém budou vymezeny koncové přípojně body a vymezení tras infrastruktury, a to nejpozději do podpisu Plánovací smlouvy.

ČLÁNEK 3. FINANČNÍ KOMPENZACE

3.1 Developer zaplatí Obci částku 11.400.000,- Kč ("**Kompence**"), a to coby kompenzaci za investice vyvolané na straně Obce v souvislosti s realizací Projektu a náhradu dalších nákladů, které Obci v souvislosti s Projektem vzniknou.

3.2 Kompence bude Developerem hrazena Obci v následujících termínech:

- (a) část Kompence ve výši 4/10 Kompence (tj. 4.560.000,- Kč) je splatná do 30 dnů od právní moci územního rozhodnutí pro Projekt (či správního aktu územní rozhodnutí nahrazujícího);
- (b) část Kompence ve výši 3/10 Kompence (tj. 3.420.000,- Kč) je splatná do 30 dnů od právní moci stavebního povolení pro Projekt (či správního aktu stavební povolení nahrazujícího);
- (c) část Kompence ve výši 3/10 Kompence (tj. 3.420.000,- Kč) je splatná do 30 dnů od právní moci kolaudace Projektu, případně po částech odpovídajících jednotlivým etapám Projektu jak bude upřesněno v Plánovací smlouvě.

Na uvedené výše Kompence bude uplatněn poměrný princip v případě, že realizace Projektu bude rozdělena do dílčích etap; splatnost jednotlivých částí Kompence bude v takovém případě upravena Plánovací smlouvou.

3.3 Pro vyloučení pochybností je ujednáno, že jednotlivé termíny splatnosti Kompence jsou ujednány ve prospěch dlužníka ve smyslu ustanovení § 1962 odst. 2 občanského zákoníku.

3.4 Částka Kompence, či část Kompence, která se stane splatnou po uplynutí pěti (5) let od podpisu Smlouvy, bude automaticky zvýšena o míru inflace určenou dle oficiálních statistik zveřejňovaných Českým statistickým úřadem za období ode dne uplynutí pěti (5) let od podpisu Smlouvy do dne splatnosti příslušné části Kompence, a nebude-li taková míra inflace vyhlášena, dle míry inflace pro období uvedené období zahrnující.

3.5 Částka Kompence či její neuhrazená část bude snížena za podmínek sjednaných v následujících ujednáních Smlouvy: 4.4 (Podíl související s výstavbou Školní ulice), 5.2 (výstavba Kanalizačního vedení), 5.4 (projekční náklady na ČOV) a 5.5 (podíl Obce ve výši 150 EO na ČOV) anebo zvýšena za podmínek sjednaných v článku 4.3 (schválení Nové studie).

Jakékoli snížení Kompence bude odečteno od nejbližší bezprostředně následující platby Kompence splatné dle Smlouvy. Bude-li z průběhu plnění Smlouvy zcela zjevné, že by Developerovi vzniklo právo na snížení Kompence až po vyplacení její poslední části (tj. že např. výstavba Školní ulice neproběhne dříve, než po kolaudaci poslední z etap Projektu), je Developer oprávněn zadržet výplatu poslední části Kompence v rozsahu odpovídajícímu jeho budoucímu nároku na snížení Kompence.

3.6 Nerealizuje-li Developer z důvodu, za který Obec neodpovídá, Projekt, případně jeho realizaci přeruší či omezí její rozsah v jakékoli fázi či etapě realizace Projektu, není Obec povinna vracet Developerovi jakoukoli již uhrazenou část Kompence, ani jinou částku uhrazenou dle Smlouvy, zejména dle článků 4.4 a 5.2 Smlouvy ani jakkoli jinak kompenzovat či nahrazovat jakákoli jiná plnění, která Developer Obci poskytl či dodal z jakéhokoli důvodu.

ČLÁNEK 4. POVINNOSTI STRAN VE VZTAHU K VÝSTAVBĚ ŠKOLNÍ ULICE

4.1 Strany mají zájem na výstavbě Školní ulice pro zajištění propojení mezi nově vznikajícími částmi obce Přezletice, zahrnujícími i Projekt, nově budovanou základní školou a centrem obce Přezletice.

4.2 Školní ulici vystaví Obec v rozsahu a dle parametrů určených Obcí a za podmínek a způsobem určenými platnými právními předpisy, a to včetně podmínek možných dotačních titulů.

4.3 Za účelem vybudování Školní ulice se Developer zavazuje uzavřít s Obcí kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k části Pozemku vyznačené v příloze č. 2 Smlouvy za kupní cenu ve výši 600.000,- Kč, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od obdržení písemné výzvy Obce k jejímu uzavření ("**Výzva**"). Obec je oprávněna Developera k uzavření takové kupní smlouvy vyzvat kdykoli v době od uzavření této Smlouvy do dokončení poslední etapy Projektu. Uvedená kupní cena je cenou konečnou a již nebude navyšována v důsledku jakýchkoli případných daní, jako je DPH (bude-li aplikována); daň z nabytí nemovité věci platí Developer.

Text kupní smlouvy bude přílohou Výzvy. Nedohodnou-li se Strany jinak, podepíší kupní smlouvu v 10:00 dopoledne na adrese sídla Obce v den určený ve Výzvě, přičemž takový den ve Výzvě musí být určen tak, aby byl minimálně deset (10) dnů od odeslání Výzvy Developerovi.

Nebude-li kupní smlouva uzavřena ve lhůtě dle Smlouvy, je každá ze Stran oprávněna domáhat se ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne, kdy měla být kupní smlouva uzavřena v souladu s ustanoveními Smlouvy, aby soud nahradil projev vůle druhé Strany svým rozhodnutím; nadto má poškozená Strana právo domáhat se na druhé Straně náhrady vzniklé újmy.

Bude-li Nová studie zadaná Obcí dle této Smlouvy odsouhlasena zastupitelstvem obce, zvyšuje se Kompenzace bez dalšího o částku 600.000,- Kč s tím, že toto zvýšení se stane splatným v celé výši společně s platbou první části Kompenzace dle článku 3.2 (a).

4.4 Developer bez dalšího po kolaudaci Školní ulice zaplatí Obci nad rámec Kompenzace padesát procent (50%) prokázaných a účelně vynaložených nákladů souvisejících s výstavbou Školní ulice, ne však více než 5.000.000 Kč ("**Podíl**"), a to na základě doručené písemné výzvy Obce. Zaplatí-li Developer Podíl, snižuje se Kompenzace o částku odpovídající 33,333% zaplaceného Podílu.

4.5 Obec bude Developera informovat o výběrovém řízení na zhotovitele Školní ulice, předloží mu k jeho žádosti veškeré podklady a kalkulace související s výstavbou Školní ulice a umožní Developerovi navrhnout zhotovitele Školní ulice, který bude zařazen do výběrového řízení. Obec je povinna do pěti (5) pracovních dnů od vybrání zhotovitele ve výběrovém řízení na výstavbu Školní ulice seznámit Developera s dohodnutým rozpočtem na výstavbu Školní ulice, minimálně však se 3 denním předstihem před uzavřením smlouvy o dílo tak, aby se Developer mohl k rozpočtu vyjádřit. Obec se zavazuje, že požadavek na rozpočet bude zadán tak, aby v rozpočtu byly viditelně odděleny náklady na výstavbu Školní ulice od ostatních nákladů, které vybraný zhotovitel případně vynaloží na jiné části zakázky. Případné nejasnosti v rozpočtu jdou k tíži Obce.

4.6 Obec je kdykoli a bez uvedení důvodu oprávněna odstoupit od svého záměru vystavět Školní ulici, o čemž je povinna Developera informovat.

ČLÁNEK 5. POVINNOSTI STRAN VE VZTAHU K VÝSTAVBĚ ČOV

- 5.1 Developer před realizací Projektu, nejpozději však do 30. června 2017, zbuduje na své náklady a svoji odpovědnost ČOV v katastrálním území Obce o kapacitě 900 EO, avšak s možností budoucího zvýšení její kapacity až na 2600 EO ("Intenzifikace"), a to bez ohledu na skutečnost, zda bude na Pozemku realizovat Projekt či nikoli. Pro zamezení nejasnostem se konstatuje, že Developer nebude financovat realizaci Intenzifikace.
- 5.2 Nad rámec Kompenzace zaplatí Developer Obci, kdykoli na její písemnou výzvu, kterou je Obec oprávněna Developerovi zaslat kdykoli po schválení Nové studie, 50% prokázaných účelně vynaložených nákladů na výstavbu kanalizačního řadu o kapacitě dostačující pro lokalitu B – "Bílá vrátka – Panská pole" a nově budovanou základní školu, a to v celé délce od Pozemku až po ČOV (dále jen "**Kanalizační vedení**").
- 5.3 Developer zajistí vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení (či správních aktů, které tyto nahrazují) pro ČOV o kapacitě 2600 EO; ČOV bude mít tři (3) linky. Developer realizuje první etapu ČOV o kapacitě 900 EO, kdy kapacita minimálně 150 EO bude rezervována pro potřeby Obce. Avšak uvedená první etapa ČOV bude provedena tak, aby byla umožněna budoucí Intenzifikace ČOV dalšími dvěma (2) linkami (etapami) na celkovou výslednou kapacitu 2600 EO, a to pouhým připojením k první etapě a aniž by Obec byla v rámci Intenzifikace povinna provádět jakoukoli inženýrskou činnost. Přípojná potrubí a jiné v budoucnu nedostupné technologie budou Developerem realizovány pro projektovanou kapacitu 2600 EO již v první etapě.
- 5.4 S ohledem na ujednání článku 5.1 se po kolaudaci ČOV sníží Kompenzace o částku 370.000 Kč, coby podíl Obce na projekčních nákladech na realizaci ČOV projektované pro 2.600 EO.
- 5.5 V souvislosti s rezervací kapacity ČOV odpovídající 150 EO ve prospěch Obce se po kolaudaci ČOV Kompenzace dále sníží o částku odpovídající Developerem prokázaným poměrným nákladům na realizaci této kapacity tedy o 16,6% Developerem prokázaných nákladů na výstavbu ČOV; toto snížení Kompenzace však nepřesáhne 2.500.000 Kč.
- 5.6 Nebude-li v Plánovací smlouvě dohodnuto jinak, Developer bezúplatně převede řádně dokončenou ČOV včetně pozemku, na kterém bude umístěna, do vlastnictví Obce do dvou (2) měsíců od kolaudace ČOV, a to na výzvu kterékoli ze Stran. Spolu s převodem vlastnického práva k ČOV postoupí Developer na Obec i svá veřejnoprávní práva stavebníka ze stavebního povolení k ČOV, resp. k jejímu rozšíření.
- 5.7 Developer vybuduje první etapu ČOV tak, aby po její kolaudaci mohla být bez omezení užívána a provozována. Developer umožní zástupcům Obce stavbu ČOV v jejím průběhu kontrolovat a připomínkovat. Developer bezdůvodně neodmítne zohlednit připomínky Obce k průběhu stavby ČOV.
- Obec uhradí vícenásobné náklady vzniklé v důsledku zohlednění jejich připomínek pouze v případě, kdy (i) Developer takové připomínky s náležitým odůvodněním odmítl, (ii) Obec na těchto připomínkách trvá, (iii) připomínky jdou nad rámec nároků kladených na výstavbu plně funkční ČOV splňující parametry dle Smlouvy, (iv) Developer vyčíslil vícenásobné náklady, které vzniknou v důsledku zohlednění takových připomínek Obce, a (v) Obec Developerovi písemně potvrdila, že na zohlednění svých připomínek trvá a v jejich důsledku vzniklé vícenásobné náklady uhradí.

- 5.8 Developer zajistí, že stavba ČOV bude splňovat technické normy, požadavky Obce a obecně závazné právní předpisy.
- 5.9 Developer bude Obci předkládat veškerou projektovou dokumentaci týkající se ČOV k odsouhlasení.
- 5.10 Nejpozději při převodu ČOV na Obec předá Developer Obci veškeré doklady k průběhu výstavby ČOV a dále dokumentaci skutečného provedení, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci a také veškerou dokumentaci týkající se jejího provozu a údržby a veškerou dokumentaci týkající se napojení staveb na ČOV.
- 5.11 Developer zajistí převod práv ze záruk za jakost na Obec v délce trvání minimálně čtyřicet osm (48) měsíců ode dne kolaudace ČOV.
- 5.12 Developer je po dokončení a předání ČOV Obci plně zproštěn jakýchkoli povinností provozovatele ČOV.
- 5.13 Obec si je vědoma, že ČOV bude možné zprovoznit jen při zajištění nátoků splašků dostatečného pro optimální funkci ČOV (předpoklad je alespoň 50% kapacity první etapy, tj. 450 EO); v opačném případě ČOV nebude funkční. Obec v této souvislosti poskytne Developerovi maximální součinnost k tomu, aby takového nátoků bylo dosaženo. Nedosažení uvedeného minima, jakož i důsledky z toho plynoucí, nejdou k tíži Developera.

ČLÁNEK 6. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, KOMUNIKACE

- 6.1 Obec umožní Developerovi bezúplatné napojení staveb realizovaných v rámci Projektu na existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu obce včetně napojení na kanalizaci s již realizovanou ČOV. Dohodou Stran o bezúplatnosti takového napojení není dotčena případná povinnost Developera platit poplatky třetím osobám, jako jsou vlastníci či provozovatelé takové infrastruktury, jakož i poplatky za zábor veřejných prostranství dle vyhlášek Obce a poplatky za zřízení služebností dle obvyklých cen určených Obcí. Obec a/nebo ani třetí strana provozující ČOV, nebude požadovat jakýkoliv poplatek za připojení Projektu ke kanalizaci, a to ani kdykoli v budoucnu, neboť Developer v rámci realizace Projektu vystaví ČOV a tu následně předá Obci. Obec tak u provozovatele kanalizace a ČOV smluvně zajistí, že (i) Developer nebude povinen žádné takové poplatky za připojení platit a že (ii) mu bude garantována dostatečná kapacita ČOV pro celý Projekt Developera. Poruší-li Obec některou z uvedených povinností, zavazuje se zjednat nápravu (např. nahradit Developerovi jím uhrazený poplatek).
- 6.2 Developer a Obec mají zájem na vybudování centrálního připojovacího bodu pro inženýrské sítě a koridorů pro připojení inženýrských sítí k tomuto bodu, které budou umístěny pokud možno vždy v zeleném pásu mimo pozemní komunikace a umožní zvyšování kapacity připojení k centrálnímu připojovacímu bodu či další připojování prostřednictvím nově budovaných inženýrských sítí Developerovi, Obci i třetím osobám bez zásahu do pozemních komunikací. V této souvislosti Developer v rámci Projektu zohlední výše uvedené a umožní komukoli a bez nároku na jakoukoli úplatu (i) vybudování centrálního připojovacího bodu, který bude umístěn na západním konci Školní ulice na hranici Pozemku, (ii) umístění inženýrských sítí v příslušném koridoru, pokud tento bude umístěn, byť jen částečně, na Pozemku; a (iii) zřízení souvisejících věcných břemen; přesné umístění centrálního připojovacího bodu a vyznačení koridorů pro připojení inženýrských sítí k tomuto bodu bude řešeno nejpozději v Plánovací smlouvě.

- 6.3 Obec umožní Developerovi bezúplatné napojení na vodovodní a kanalizační síť v obci, a to v místech, která bude Obec vlastnit k okamžiku vznesení konkrétní žádosti Developera. Obec poskytne Developerovi vyžádanou součinnost při jednáních s provozovateli obecního vodovodu a kanalizace, nemůže však Developerovi garantovat vydání kladných či nepodmíněných stanovisek ani dostatečné kapacity v okamžiku zahájení jednání Developera s takovými provozovateli.
- 6.4 Developer je plně srozuměn s tím, že podmínkou pro napojení Projektu k vodovodní síti v obci je investice do propojení s vodovodním řadem ve Ctěnické ulici tak, aby došlo k zokruhování vodovodní sítě v Obci. Tato podmínka vyplývá a je upřesněna v Koncepční studii vodovodu Přezletic, s jejímž aktuálním zněním je Developer seznámen. Nebude-li propojení s vodovodním řadem ve Ctěnické ulici realizováno před zahájením výstavby Projektu, bude realizováno Developerem nejpozději v rámci výstavby inženýrských sítí pro první etapu Projektu.
- 6.5 Obec poskytne Developerovi, k jeho výzvě, součinnost při zřizování služebnosti inženýrské sítě k těm pozemkům ve vlastnictví Obce (částečně takto dotčeným), které budou nezbytně potřeba pro zřízení připojení Projektu na distribuční vedení inženýrských sítí, které nejsou ve vlastnictví Obce, zejména pak elektrické energie, plynu, apod., to vše za úhradu obvyklých poplatků za zřízení služebností dle cen obvykle účtovaných Obcí.
- Developer zřídí Obci, k její výzvě, služebnost inženýrské sítě k těm pozemkům ve vlastnictví Developera (částečně takto dotčeným), které bude Obec nezbytně potřebovat pro vedení inženýrských sítí ve vlastnictví Obce, zejména pak vodovodu a kanalizace.
- 6.6 Obec umožní Developerovi bezúplatné napojení na stávající dopravní infrastrukturu obce včetně veřejného osvětlení, a to v místech, která bude Obec vlastnit k okamžiku vznesení konkrétní žádosti Developera.
- 6.7 Dle podmínek stanovených v Plánovací smlouvě Developer převede vlastnické právo k dopravní a technické infrastruktuře na Obec vždy po řádném dokončení a kolaudaci jednotlivých etap její výstavby. Dopravní a technickou infrastrukturu provede Developer včetně místního rozhlasu, a to na vlastní náklady a nebezpečí. Plochy pro oddych a volný čas v rozsahu stanoveném Novou studií budou oploceny a připraveny pro instalaci mobiliáře a herních prvků; parky a další veřejná prostranství budou opatřena výsadbou a upravena.
- 6.8 Developer vybuduje dopravní a technickou infrastrukturu v rámci Projektu tak, aby po její kolaudaci mohla být bez omezení užívána a provozována. Developer umožní zástupcům Obce stavby dopravní a technické infrastruktury v rámci Projektu v jejich průběhu kontrolovat a připomínkovat. Developer bezdůvodně neodmítne zohlednit připomínky Obce k průběhu výstavby dopravní a technické infrastruktury v rámci Projektu.
- 6.9 Principy spolupráce výše uvedené v tomto článku 6. budou upřesněny a blíže dojednány v Plánovací smlouvě.

ČLÁNEK 7. PLÁNOVACÍ SMLOUVA, ÚZEMNÍ PLÁN

- 7.1 Developer dojedná s Obcí, jednáním vedeným v dobré víře, a uzavře plánovací smlouvu ("**Plánovací smlouva**"), jejímž předmětem bude podrobné dojednání podmínek, za kterých bude Developer oprávněn napojit Projekt na existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu obce nebo jí upravit.

7.2 Jednání o přesném obsahu a podmínkách Plánovací smlouvy budou zahájena neprodleně po uzavření Smlouvy s tím, že Strany Plánovací smlouvu uzavřou v co nejkratší možné době po uzavření Smlouvy.

7.3 Předmětem Plánovací smlouvy budou zejména následující ujednání:

- (a) podrobné vyřešení otázky členění Projektu na jednotlivé etapy a s tím související stanovení termínů splatnosti jednotlivých částí Kompenzace;
- (b) povinnost Developera plně nést veškeré náklady na realizaci potřebné veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu dle Smlouvy, a to včetně nákladů na nápravu veškerých škod jejich realizací způsobených;
- (c) povinnost Developera bezúplatně převést na Obec veškerou nově vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu ve lhůtě do třiceti (30) dnů od kolaudace, a to včetně veškeré dokumentace, správních povolení a záruk poskytnutých jejich zhotoviteli, přičemž délka poskytnutých záruk nebude kratší než pět (5) let od předání;
- (d) povinnost Developera zajistit, že veškeré jeho povinnosti z Plánovací smlouvy a ze Smlouvy jím budou splněny tak, aby Obci v důsledku či v souvislosti s takovým plněním povinností Developera nevznikly žádné náklady. Developer se zejména zaváže poskytnout Obci dar kompenzující Obci jakékoli náklady jakéhokoli druhu (jako jsou daně, poplatky, posudky atp.), které jí vzniknou v přímé souvislosti s plněním Obcí a/nebo Developerem podmínek dle Plánovací smlouvy nebo této Smlouvy v souvislosti s bezúplatnými převody majetku na Obec. Obec se v této souvislosti zavazuje později v okamžiku uzavření konkrétní smlouvy Developera informovat o vzniku takových nákladů; při nesplnění této povinnosti nebude mít Obec právo požadovat kompenzaci takových nákladů;
- (e) povinnost Developera poskytnout Obci likvidní zajištění (jistotu) ("**Jistota**") sloužící k zajištění:
 - (i) plateb Kompenzace, resp. jejích jednotlivých částí, Obci;
 - (ii) náhrady jakékoli újmy způsobené Developerem Obci v důsledku jakéhokoli porušení Developerem jeho povinností dle Smlouvy či poškození majetku Obce v souvislosti s realizací Projektu; a
 - (iii) obecně na úhradu jakéhokoli dluhu, který může mít Developer vůči Obci z jakéhokoli důvodu.

Jistota může mít, dle volby Developera, formu jak (i) bezpodmínečné a neodvolatelné bankovní záruky dle práva České republiky vystavené ve prospěch Obce bankou působící na území České republiky, tak (ii) zástavního práva prvního v pořadí k takové části Pozemku anebo jinému pozemku ve vlastnictví Developera, která bude způsobilou jistotou dle platných právních předpisů, tj. svoji hodnotou bude zhruba odpovídat neuhrazené části Kompenzace.

- (f) Povinnost Obce poskytnout Developerovi veškerou součinnost potřebnou k realizaci Projektu, výstavbě ČOV i napojení se na veškeré inženýrské sítě tak, aby toto mohlo být realizováno při vynaložení co nejmenších nákladů.
- (g) Povinnost Obce neprodat třetím osobám ty pozemky, u kterých se dá předpokládat, že budou využity při realizaci Projektu např. jako místo napojení na inženýrské sítě a pro případ, že Obec tuto svou povinnost poruší, povinnost Obce Developerovi nahradit náklady, které mu s porušením povinnosti ze strany Obce vzniknou.

Dále bude předmětem Plánovací smlouvy též, bude-li to nezbytné:

- (a) podrobné vyřešení otázek výstavby ČOV včetně Kanalizačního vedení a jeho povinnost takto dostavěnou ČOV převést bezúplatně na Obec;
- (b) podrobné vyřešení otázek práva Developera podílet se na realizaci Školní ulice.

7.4 Obec zajišťuje činnosti a služby (např. provoz, úklid sněhu, údržba a opravy apod.) spojené s provozem/existencí v rámci Projektu nově vybudované veřejné infrastruktury, komunikací či veřejných prostranství počínaje dnem jejich protokolárního převzetí od Developera.

ČLÁNEK 8. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ SMLOUVY A VYPOŘÁDÁNÍ STRAN

8.1 Poruší-li jedna ze Stran Smlouvu podstatným způsobem, může druhá Strana odstoupit od Smlouvy. Platí, že podstatným porušením Smlouvy je vždy:

- (a) na straně Developera: jakýkoli rozpor Projektu realizovaného Developerem (či jeho částí) s územním plánem Obce, Smlouvou či Plánovací smlouvou;
- (b) na straně kterékoli ze Stran: neuzavření Plánovací smlouvy ve lhůtách a při dodržení principů a podmínek této Smlouvy;
- (c) na straně Developera: porušení povinnosti dle článku 3.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.6, 6.4, 6.7 nebo 9.5 Smlouvy;
- (d) na straně kterékoli ze Stran: poruší-li jedna ze Stran kteroukoli ze svých ostatních povinností dle Smlouvy a nezjedná nápravu v dodatečně přiměřené lhůtě, která nebude kratší než třicet (30) dnů, poskytnuté jí k tomu vyzývající Stranou v písemném vyrozumění.

8.2 Nebude-li Nová studie pořízena či schválena nejpozději do 31.12.2016, ačkoli její konečná podoba byla včas připravena k zařazení na projednání nejpozději posledního zasedání zastupitelstva obce konaného v roce 2016, je Developer oprávněn odstoupit od Smlouvy, i kdyby k neschválení Nové studie došlo nikoliv zjevným porušením smluvních povinností Obce.

8.3 Odstoupí-li Strana platně od Smlouvy, má právo odstoupit i od ostatních smluv uzavíraných na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména pak Plánovací smlouvy. Odstoupí-li Strana od Smlouvy, je tak oprávněna sama rozhodnout, zda zároveň odstoupí od Plánovací smlouvy či nikoli.

8.4 Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemným oznámením doručeným druhé Straně a stává se účinným v okamžiku doručení. Odstoupit od Smlouvy lze v každém případě pouze s účinky do budoucna a Strany nejsou povinny vracet si v minulosti již poskytnutá plnění.

8.5 Strany jsou právnickými osobami; každá z nich se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této Smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku.

8.6 Bude-li smlouva zrušena odstoupením, předá Developer Obci bezplatně veškeré dokumenty vážící se k dopravní a/nebo technické infrastruktuře Projektu a jednotlivým stavbám předvídaným ve Smlouvě, zejména ČOV, které doposud Developer vyhotovil, zajistil či získal včetně projektové dokumentace, povolení a souhlasů DOSS a další dokumentace, to vše ve lhůtě do jednoho (1) měsíce od účinnosti odstoupení od Smlouvy. Projektovou dokumentaci Developer předá Obci nejen v tištěné podobě stejnopisu ověřeného stavebním úřadem ve stavebním řízení, ale ve vektorové podobě ve formátu CAD nebo obecném (*.DWG, *.DXF).

ČLÁNEK 9. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1 Pojmem "zkolaudovaný" či "kolaudace" se rozumí splnění platnou právní úpravou vyžadovaných podmínek pro užívání dokončených staveb; ke dni uzavření Smlouvy se jedná o díl 2 části čtvrté zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zejména tedy oznámení záměru užívat dokončenou stavbu, nebo vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, případně vznik práva užívat dokončenou stavbu na základě jiného správního rozhodnutí či úkonu správního orgánu. Pro účely této Smlouvy se za "zkolaudovanou" považuje též taková stavba, která byla prodána či zcizena třetí osobě anebo jejíž užívání Developer umožnil či toleruje, a to bez ohledu na to, zda se jedná o užívání v souladu se zákonem či nikoli.

Pojmem "komerční vybavenost" se rozumí objekty staveb určených k provozování podnikatelských aktivit v oblasti obchodu a služeb.

Pojmem "odsouhlasení" Nové studie se rozumí její platné odsouhlasení zastupitelstvem Obce. Pojmem "schválení" Nové studie se rozumí její schválení orgány státní správy nebo převzetí jejích parametrů do územního rozhodnutí či jiného úkonu příslušného orgánu státní správy, tak, aby se Nová studie stala obecně závaznou pro realizaci Projektu.

- 9.2 Strany si vzájemně poskytnou potřebnou či rozumně vyžádanou součinnost a včas se budou informovat o blížících se termínech jednotlivých kroků či jiných skutečnostech významných pro plnění Smlouvy. Strany zejména bezdůvodně neodmítnou souhlas s umístěním inženýrských sítí či zřízením věcného břemene v souvislosti s realizací Projektu a dalších staveb předpokládaných Smlouvou ve prospěch třetích stran.
- 9.3 Za podmínky uzavření Plánovací smlouvy, poskytne Obec Developerovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne veškerou potřebnou součinnost ve stavebních a souvisejících řízeních pro splnění povinností Developera vyplývajících ze Smlouvy a Plánovací smlouvy.
- 9.4 Nevyplyvá-li z ostatních ujednání Smlouvy něco jiného, je Developer povinen:
- (a) realizovat výstavbu Projektu v souladu s platnými právními a technickými předpisy a normami, Novou studií, Plánovací smlouvou a Smlouvou;
 - (b) realizovat výstavbu Projektu na vlastní náklady a nebezpečí (to znamená s výslovným vyloučením jakékoli součinnosti Obce);
 - (c) šetřit při realizaci výstavby práva Obce a třetích osob, zjistit ochranu a případně vytýčit veškeré inženýrské sítě, které vedou (mohou vést) přes pozemky třetích osob atp.;
 - (d) dbát při realizaci Projektu na ochranu životního prostředí; a
 - (e) nahradit Obci veškerou újmu, která jí případně vznikne v souvislosti s realizací Projektu ve smyslu této Smlouvy.
- 9.5 Developer není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Obce převést či jinak zcizit Projekt nebo jakoukoli jeho část na třetí osobu. Developer není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Obce:
- (a) postoupit svá práva a povinnosti z této Smlouvy; ani
 - (b) převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy formou smlouvy o převodu závodu či jeho části.

Obce se zavazuje, že souhlas dle tohoto článku bez vážného důvodu neodepře. Obec současně prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy si žádného vážného důvodu pro odepření jakéhokoli souhlasu předvídaného tímto článkem není vědoma.

Obec tímto výslovně jako postoupená strana ve smyslu § 1895 občanského zákoníku uděluje neodvolatelný souhlas k postoupení této Smlouvy, jakož i práv a povinností z ní vyplývajících, na společnost Abbey, s.r.o., IČ: 27118118, se sídlem: Praha 6 - Bubeneč, Terronská 727/7, PSČ 16000.

- 9.6 Případné oboustranné sankce za nesplnění povinností Stran z této Smlouvy budou sjednány v Plánovací smlouvě, která povinnosti Stran z této Smlouvy převezme a detailně upraví.
- 9.7 Obec se zavazuje poskytnout Developerovi veškerou součinnost potřebnou pro realizaci Projektu či plnění povinností dle této Smlouvy či Plánovací smlouvy.
- 9.8 Žádnému z ujednání této Smlouvy nesmí být na újmu, rozhodne-li se Developer kdykoli a z jakéhokoli důvodu realizovat svůj záměr na základě jakéhokoli jiného podkladu, než Nové studie (tedy např. v souladu s Aktuální studií), nebo dle upravené Nové studie anebo zcela nezávisle na jakékoli studii. Zejména pak platí, že podmínka Smlouvy o "odsouhlasení Nové studie" zastupitelstvem obce je splněna v okamžiku, kdy (i) se Developer rozhodne realizovat svůj záměr v souladu s Aktuální studií nebo bez jakéhokoli podkladu (v takovém případě je podmínka splněna v okamžiku, kdy jednání či opomenutí Developera zabrání zpracování či schválení Nové studie) nebo (ii) kdy se Developer rozhodne změnit zadání Nové studie a Projekt realizovat dle změněné Nové studie (v takovém případě je podmínka splněna v okamžiku odsouhlasení zastupitelstvem obce takto změněné Nové studie, bude-li se jednat o změnu, která je v souladu s územním plánem obce a platnými právními předpisy).

ČLÁNEK 10. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1 Obec prohlašuje, že uzavření této Smlouvy, jakož i smluv na ní navazujících, bylo v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění, schváleno usnesením zastupitelstva obce č. 4/2016 ze dne 24.5.2016.
- 10.2 Výrazy (slova či sousloví), jsou-li užívány s velkým počátečním písmenem, mají kdekoli v textu Smlouvy vždy stejný, ve Smlouvě přidělený význam.
- 10.3 Veškerá právní jednání, stejně jako oznámení skutečností podle této Smlouvy, která dle vůle Stran či právních předpisů vyžadují písemnou formu, budou činěna písemně a budou považována za účinně podaná druhé Straně:
 - (a) osobním doručením určené Straně nebo jejímu zástupci,
 - (b) zasláním poštou s dodejkou nebo doporučenou poštou s předplaceným poštovním Straně, pro niž je určeno.

Jakékoli oznámení, které má být dle této Smlouvy podané, bude považováno za došlé v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku. Oznámení budou adresována na adresy sídla Stran uvedené v záhlaví Smlouvy nebo, pokud to bude předem oznámeno písemně druhé Straně, na jinou takto později určenou adresu dané Strany. Takto sdělené kontaktní údaje mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou Stranou ostatním Stranám s tím, že taková změna se stane účinnou uplynutím tří (3) dnů ode dne odeslání oznámení o změně.

V provozních záležitostech souvisejících s realizací této Smlouvy mohou Strany komunikovat e-mailem na e-mailové adresy, které si vzájemně sdělí. Tím není jakkoli dotčeno ustanovení tohoto článku Smlouvy.

- 10.4 Strany budou respektovat oprávněné zájmy druhé Strany, budou jednat v souladu s účelem Smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškerá právní a jiná jednání, která se ukážou být nezbytná pro dosažení účelu Smlouvy.
- 10.5 Smlouva může být změněna pouze písemně. V opačném případě je dodatek neplatný. Požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ujednání.
- 10.6 Bude-li jakékoli ujednání Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zdánlivé nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zdánlivé nebo nevymahatelné jen toto ujednání, lze-li předpokládat, že by k uzavření této Smlouvy došlo i bez něj, rozpoznaly-li by Strany včas jeho neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost. Strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení takto vadného ujednání novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Stran.
- 10.7 Smlouva představuje úplné ujednání mezi Stranami o záležitostech v ní upravených a nahrazuje jejich dřívější ústní, písemná, tacitní i konkludentní ujednání uzavřená o těchto záležitostech.
- 10.8 Strany prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze Stran nebo podle jejích pokynů, že obě Strany se podílely na přípravě Smlouvy a měly příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly příležitost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí.
- 10.9 Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce; každá ze Stran obdrží po jednom (1) z nich.
- 10.10 Přílohy Smlouvy:
 1. Text zadáníNové studie pro Pozemek
 2. Plán umístění Školní ulice

/STRANA S PODPISY STRAN NÁSLEDUJE PO PŘÍLOHÁCH/

Radnice

Materská škola

Zahrada mateřské školy

470/CESTA

PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ
PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ

PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ
PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ

PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ
PODSTAVY PRŮVODNÍ A VÝ

školní sportoviště a zahrada

velká tělocvična - 2. fáze

430/746

Zadání druhé územní studie lokality B v Přezleticích

Pořízení Územní studie lokality B "Bílá vrátka - Panská Pole" vyplývá z platného územního plánu Přezletic, odstavce 1 dílu a10 (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování). Pro lokalitu B byla v roce 2011 pořízena územní studie. Studie byla po schválení možnosti jejího využití vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Podle platného územního plánu Přezletic se na pořízení této územní studie vztahuje odstavec 3 dílu a10, podle kterého v případech hodných zvláštního zřetele, zejména dojde – li v území lokality k podstatné změně výchozích předpokladů, může být v téže lhůtě pořízena, schválena a zaevidována další územní studie. Předchozí studie se pro rozhodování nepoužije.

Předpokládá se, že druhou územní studií lokality B budou zpřesněny a upraveny podmínky prostorového a plošného uspořádání včetně vymezení poloh některých veřejných prostranství a dojde k redukci rozsahu zástavby.

V souladu s ustanovením odstavce 2 § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, určuje v zadání územní studie pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel takto:

CÍL

Hlavním cílem druhé územní studie je podrobněji specifikovat požadavky, obsažené v územním plánu Přezletic, a které budou moci být odůvodněně uplatňovány v navazujících rozhodováních jako veřejný zájem. Ve studii bude v přiměřeném rozsahu prověřena změna využití, vyplývající z územního plánu Přezletic s důrazem na celkovou koncepci této nové části obce, uplatnění hodnot území v základní urbanistické koncepci, stanovení pozice školního areálu a vymezení veřejných prostranství.

ÚČEL

Územní studie lokality B se použije jako podklad při rozhodování v území - jednotlivé dílčí projekty pro rozhodování v území budou posuzovány z hlediska souladu s touto územní studií.

ROZSAH

Plošný rozsah řešení zahrne lokalitu B podle vymezení v platném územním plánu Přezletic. Celková plošná výměra lokality je 17,5 hektaru, z toho zastavitelné plochy činí cca 9,9 hektaru. Řešení v navazujících oblastech za hranicemi lokality B, které bude podle povahy věci vždy zobrazeno také, bude mít ryze informativní účel.

OBSAH STUDIE

Územní studie lokality B bude obsahovat 1) analytickou část a 2) vlastní návrh řešení s odůvodněním.

ad 1) analytická část

Obsahem analytické části bude rozbor přírodních hodnot, kulturních hodnot a antropogenních hodnot, a rozbor charakteristik západní části Přezletic a navazujícího okolí. Výchoziskem bude analytická část nynější územní studie, která bude doplněna o veškeré nové skutečnosti, které se v navazujících územích staly v průběhu uplynulých 5 let. Tyto skutečnosti budou odpovídajícím způsobem zobrazeny, popsány a popřípadě komentovány. Analytická část bude jako nový dominující prvek obsahovat připravovanou základní školu a související dopravní a technickou infrastrukturu.

ad 2) vlastní návrh řešení

V řešení lokality B nebude měněna celková urbanisticko architektonická koncepce severní části lokality (to jest část severně od Čakovické ulice).

Nové řešení se bude týkat části situované jižně od čakovické silnice (pozemky parc.č. 430/167, 430/240 a 430/241) včetně této komunikace (pozemek parc.č. 519/4) a popřípadě severně navazujících nezbytných částí.

Řešení lokality bude obsahovat zejména:

- a) popis vztahu lokality k celku obce a rámcové určení charakteru lokality,
- b) podrobněji specifikovanou celkovou urbanisticko architektonickou koncepci s důrazem na veřejná prostranství,, jejichž principem bude zřetelná ortogonalita principu s případnou možností nepodstatných deformací,
- c) přirozené návaznosti veřejnými prostranstvími na lokalitu A,
- d) definování intenzity využití tak, aby jejím limitem byl počet budoucích obyvatel 600,
- e) co nejpřesněji definované pojetí uličních prostorů a dalších veřejných prostranství a další znaky, podílející se na utváření charakteru lokality s tím, že uliční prostory budou koncipovány a uspořádány v souladu s ustanoveními článku 3 odstavců 7 až 11 platného územního plánu Přezletic,
- f) situování veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací, jejichž celková výměra bude minimálně 3000 m² s tím, že přednostně bude tato plocha řešena jako parková plocha mezi prodlouženou Habrovou ulicí a pozemkem parc.č. 430/241; pouze výjimečně bude možné takovou plochu situovat v jiné části lokality a členit ji na menší části,
- g) v trase Habrové ulice hlavní východozápadní osu lokality, která bude koncipována jako výraznější jedinečný uliční prostor,
- h) definici tzv. Staré cesty při jižní hranici lokality,
- i) vymezení částí lokality pro další parcelaci pro stavební využití,
- j) spíše volnější definice hlavních parametrů zástavby,
- k) ohled na dotčení krajinného rázu, a to přestože se intenzita využití, resp. zátěž zastavitelné části lokality apriori neomezuje (počty domů, počty bytů, rozsah celkové plošné výměry parcel a podobně) - z toho důvodu bude moci být zástavba tvořená stavbami pro bydlení uvažována nejvýše se třemi nadzemními podlažími nebo s výškovou hladinou 11 metrů,
- l) rámcové stanovení zástavby na pozemcích parc.č. 430/240 a 430/241,
- m) upřesnění koncepce nakládání s dešťovými vodami tak, aby jejich odvádění za hranice lokality bylo minimalizováno,

Minimální rozsah výkresové části studie:

- a) celková přehledná situace lokality v měřítku 1:2000
- b) samostatný výkres širších vztahů v měřítku 1:5000 s řešením pěších vazeb na okolí včetně návazností na centrum obce a návazností na sousedící lokalitu A (podle územní studie lokality A)
- c) celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality;
- d) výkres veřejných prostranství s koncepcí řešení pozemních komunikací a nástinem řešení vegetačních úprav.

Studie bude pořizovateli předána ve čtyřech tiskových vyhotoveních a elektronicky ve formátu PDF.

V Přezleticích dne 2016

Pořizovatel:

V Přezleticích dne 30. 5. 2016¹⁶ 2016

V Přezleticích dne 30. 5. 2016

Obec:



Obec Přezletice
Tomáš Říha, starosta

Developer:



OBADI, s.r.o.
Eva Tomanová, jednatelka

