

Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory

Preambule

Obec Ostravice, IČO: 00297046, se sídlem Ostravice 577, 739 14 Ostravice („**obec Ostravice**“ nebo také „**Obec**“) je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec Ostravice dbá o rozvoj svých rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje, který je v obci Ostravice spojen zejména s rozvojem turismu a sportovního využití území Obce je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit jak stávajícím obyvatelům obce Ostravice, tak návštěvníkům Obce.

Tyto Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory („**Zásady**“) kladou důraz na rozvoj dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, mobiliáře, a staveb a zařízení občanské vybavenosti. Požadavky na výstavbu a rozvoj veřejné infrastruktury obce Ostravice vyplývají z platného Územního plánu obce Ostravice (úplné znění po změně č. 2A („**ÚP**“) ¹, územních studií², Strategického plánu rozvoje obce Ostravice 2020–2028 (aktualizace únor 2022) ³ a dalších.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi obcí Ostravice a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro jednání o umístění investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek. Účelem těchto Zásad také je, aby zároveň docházelo k adekvátní koordinaci postupu přípravy investičních záměrů mezi Obcí a konkrétními investory, a to zejména s ohledem na nutnost zajištění nové či úpravy stávající veřejné infrastruktury. Koordinovaný postup Obce a investora umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti mohly být včas odstraněny ještě v předprojektové fázi, a příprava investičních záměrů investorů proběhla co možná nejrychleji. Předmětem Zásad je dále spolupráce stran v rámci přípravy a realizace Investičního záměru vyžadujícího změnu Územního plánu obce Ostravice.

Společný postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Obce na veřejnou infrastrukturu vyvolaných investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel obce. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a podpořit její kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

¹ <https://www.obec-ostravice.cz/urad/dokumenty/uzemni-plan/uplne-zneni-uzemniho-planu-ostravice-po-zmene-c-2a-1185.html?kshow=13>

² <https://www.obec-ostravice.cz/urad/dokumenty/uzemni-plan/>

³ https://www.obec-ostravice.cz/e_download.php?file=data/editor/227cs_2.pdf&original=Strategick%C3%BD%20pl%C3%A1n%20rozvoje%20obce%20Ostravice%20%C3%BAnor%202022.pdf

Obec Ostravice postupuje podle těchto Zásad při investiční výstavbě na všech katastrálních území obce, tj. Ostravice 1 a Staré Hamry 2.

Zastupitelstvo obce Ostravice schválilo tyto „Zásady pro spolupráci s investory obce Ostravice“ svým usnesením č. ze dne („Usnesení“).

Hlavní zásady a principy

Předvídatelnost

Zásady stanoví pravidla, podle kterých probíhá spolupráce s Investory v rámci realizace Investičních záměrů. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se obec Ostravice nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jejího postupu pro Investory.

Transparentnost

Práva a povinnosti stran stanoví tyto Zásady, a to na základě projednání záměru mezi obcí Ostravice a Investorem, jehož výsledkem je uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku; jednání stran a uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku přitom probíhá na základě předem stanovených pravidel dle těchto Zásad, které jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti na webových stránkách obce www.obec-ostravice.cz.

Dobrovolnost

Investor vstupuje do jednání se obcí Ostravice dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s obcí Ostravice na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v obci.

Nediskriminační postup

Zásady stanoví pevná pravidla pro spolupráci s Investory včetně míry závaznosti postupu dle těchto Zásad. Na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno dle jednotných předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Obec Ostravice vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru nebo pořízení změny ÚP.

Účelová vázanost Plnění Investora

Plnění Investora bude alokováno na kompenzaci zvýšených nákladů, které Investiční záměr klade na Veřejnou infrastrukturu a Veřejnou vybavenost, a to zejména v lokalitě, v níž je Investiční záměr umístěn.

I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, („stavební zákon“). Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také žadatel o dělení pozemků podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto zásad a osoba, která ve smyslu § 44, § 46 nebo § 55a stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP. Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:
 - a) obec Ostravice a příspěvkové organizace zřízené obcí Ostravice;

- b) Moravskoslezský kraj a příspěvkové organizace zřízené Moravskoslezským krajem;
- c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.

2. **Investičním záměrem** se rozumí

- a) každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor, vyjma staveb, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 103 stavebního zákona, na území obce Ostravice;
- b) výstavba veřejné dopravní a technické infrastruktury související s dělením nebo scelováním pozemků ve smyslu § 82 stavebního zákona za účelem přípravy těchto pozemků k umístování staveb a následného prodeje takto vzniklých pozemků jednotlivým kupujícím.

3. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Veřejná infrastruktura ve smyslu těchto Zásad zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které ve smyslu § 88 stavebního zákona nelze Investiční záměr realizovat.

4. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které obec Ostravice poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor a. j.

5. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní plnění Investora anebo Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů na Obce na nezbytný rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem, definovaným ve Smlouvě o investičním příspěvku, Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi Investorem a Obcí, nebo vyvolaných Změnou ÚP, ke které Obec s Investorem uzavřela Memorandum o spolupráci.

Namísto poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Obec s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek.

Dohoda o Nepeněžním plnění Investičního příspěvku je součástí Memoranda o spolupráci, Smlouvy o spolupráci anebo Smlouvy o investičním příspěvku, obsahujících parametry Nepeněžního plnění a podmínky jeho převzetí Obcí.

6. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora hrazené do Programu veřejné infrastruktury obce Ostravice za účelem pokrytí části nákladů Obce na nezbytný rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.

Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

7. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem. Nepeněžním plněním investičního příspěvku mohou být stavby a pozemky, např. hřiště, sportoviště, úprava veřejného prostranství či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se Investor zaváže v Memorandu o spolupráci, ve Smlouvě o spolupráci anebo Smlouvě o investičním příspěvku.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převedeny do vlastnictví Obce. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty či celé bytové domy převedené do vlastnictví Obce či jiná nemovitá či movitá věc, na které se Obec s Investorem ve smlouvách dohodne.

Hodnota Nepeněžního plnění je v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku stanovena fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem.

Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné pro umístění, povolení a/nebo užívání Investičního záměru.

8. **Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a obcí Ostravice dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tehdy, když Investiční záměr Investora klade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.

Předmětem Smlouvy o spolupráci je vždy závazek Investora se finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona. Předmětem Smlouvy o spolupráci je dále závazek obce Ostravice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout obci Ostravice Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

9. **Smlouvou o investičním příspěvku** se rozumí smlouva uzavřená zpravidla mezi Investorem a obcí Ostravice dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, že není třeba uzavírat Smlouvu o spolupráci (tj. pokud Investiční záměr Investora neklade ve smyslu § 88 stavebního zákona takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat). Předmětem smlouvy o investičním příspěvku je závazek obce Ostravice poskytnout Investorovi v rámci samostatné působnosti součinnost s umístěním jeho Investičního záměru a závazek Investora poskytnout obci Ostravice Investiční příspěvek.

Vzor Smlouvy o investičním příspěvku je nedílnou součástí těchto Zásad.

10. **Memorandem o spolupráci** se rozumí smlouva uzavřená mezi Investorem a Obcí dle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku v případě, kdy Investiční záměr vyžaduje Změnu ÚP. Předmětem Memoranda o spolupráci je závazek Obce poskytnout v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen, a závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek. Obsahem Memoranda o spolupráci je též povinnost Investora uhradit Obci náklady za pořízení Změny ÚP ve smyslu § 45 odst. 4 stavebního zákona. Obec se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu kraje.

Vzor Memoranda o spolupráci je nedílnou součástí těchto Zásad.

11. **Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP, kterou je nově vymezená zastavitelná plocha, čímž dojde ke zhodnocení pozemku vlastníka.
12. **Splatností Investičního příspěvku sjednaného podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku** se rozumí lhůta, do které musí být Peněžní plnění Investičního příspěvku Obci ze strany Investora poskytnuto.

13. 1. Dělená splatnost

Pro případ Investičního záměru, u něhož Investor bude žádat o vydání samostatného územního rozhodnutí či jiného aktu, kterým dochází k umístění Investičního záměru (případně vydáním regulačního plánu nahrazujícím územní rozhodnutí k Investičnímu záměru), a následně o vydání samostatného stavebního povolení či jiného aktu, kterých dochází k povolení stavby Investičního záměru, se stanovuje dělená splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy

A. částka odpovídající 30 % Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci či účinků

- a) územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru; nebo
- b) regulační plán nahrazující územní rozhodnutí k Investičnímu záměru;

B. částka odpovídající 70 % Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení k Investičnímu záměru, nebo právních účinků jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

13.2. Jednotná splatnost

Pro případ Investičního záměru, k jehož realizaci postačuje jediný akt (včetně územního rozhodnutí či jiného aktu pro Investiční záměry dle čl. I odst. 2 písm. b) Zásad), se stanovuje jednotná splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku, kdy 100 % Peněžního plnění Investičního příspěvku je splatných do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž tento jediný akt nebude právní moci či účinků.

V odůvodněných případech může obec Ostravice s Investorem dohodnout jinou lhůtu splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění. Splatnost Zálohy dle čl. I. odst. 19 těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

Splatnost Investičního příspěvku v případě uzavření Memoranda o spolupráci ke Změně ÚP se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Změna ÚP nabude účinnosti.

13. **Hrubou podlažní plochou („HPP“)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

14. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí plocha pozemku, kterou je dle regulativů ÚP možné využít pro umístění jednotlivých staveb.
15. **Dokumentací pro územní řízení („DÚR“)** se rozumí dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely těchto Zásad tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
16. **Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby („DSP“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
17. **Dokumentací skutečného provedení stavby („DSPS“)** se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, z níž vyplývá zachycení konečného stavu stavby stavebního záměru, resp. každé jeho jednotlivé etapy a jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 125 stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
18. **Adaptačním opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie či využívajících dešťovou vodu, opatření v oblasti obecní zeleně, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného územního plánu obce Ostravice. Adaptační opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území obce Ostravice na změnu klimatu. Konkrétní Adaptační opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a obcí Ostravice ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci.
19. **Zálohou** se rozumí peněžitá částka zaplacená Investorem do Programu veřejné infrastruktury obce Ostravice, jakožto záloha na Investiční příspěvek, pokud si ji smluvní strany sjednají ve Smlouvě o spolupráci či ve Smlouvě o investičním příspěvku (obvykle v případě větších investičních záměrů). Záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek. Obec je oprávněna tuto Zálohu využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané ve Smlouvě o spolupráci, nebo ve Smlouvě o investičním příspěvku, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona.

Výše Zálohy činí:

- a) 50 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši do 50.000 Kč;
- b) 20 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši od 50.000 Kč do 500.000 Kč.
- c) 10 % z předpokládané výše Investičního příspěvku ve výši nad 500.000 Kč

Investor poskytne obci Ostravice Zálohu, která bude vypočtena z předpokládané výše Investičního příspěvku, ponížené o sjednané předpokládané Nepeněžní plnění. Záloha je splatná při uzavření Smlouvy o spolupráci či Smlouvy o investičním příspěvku.

V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr, má nárok na vrácení této Zálohy, avšak Obec má v tomto případě právo si ponechat část Zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Zálohy. Současně, pokud již

bude Obcí ze Zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Zálohy tato výše vynaložených nákladů od vrácené Zálohy odečtena.

20. **Programem veřejné infrastruktury** výdajová položka rozpočtu zřízená pro účely financování rozvoje infrastruktury obce Ostravice ze zdrojů investorů.

II. Postup při uzavírání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku

Obec uvítá, pokud jí Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr, iniciovat Změnu ÚP Obce, v co nejdřívejší fázi jejich přípravy.

Na základě informace od Investora, nebo pokud se Obec dozví o podání Investora směřujícímu k umístění či povolení Investičního záměru, popřípadě o podání žádosti/podnětu ke Změně ÚP, Obec informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci.

II. A. Postup v případě umístění Investičních záměrů

1. Investor oznámí úmysl realizovat svůj Investiční záměr obci Ostravice a osloví radu Obce.
Alternativně k výše uvedenému postupu, pokud se obec Ostravice dozví o podání Investora vedoucím k umístění či povolení Investičního záměru, v takovém případě obec Ostravice informuje Investora průvodním dopisem o Zásadách a vyvolá s ním jednání za účelem sjednání Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
Starosta Obce vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s vedením Obce.
2. Investor předloží radě Obce předběžnou verzi projektové dokumentace, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická studie), která předchází DÚR a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, materiálové, provozní, technické a technologické řešení.
3. Starosta obce předloží předběžnou verzi projektové dokumentace příslušným orgánům Obce k prostudování a následně svolá jednání rady Obce s Investorem, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametřům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. Jednání příslušných orgánů Obce je oprávněn se zúčastnit též zástupce Investora, jehož Investiční záměr je předmětem jednání. Účelem tohoto jednání je seznámit Investora se základními požadavky Obce a případných dalších dotčených subjektů, zejména s požadavky týkajícími se kapacit Veřejné infrastruktury a jejího umístění.
4. Na základě výše uvedeného jednání příslušných orgánů Obce zpracuje Investor DÚR a požádá příslušné orgány samosprávy a provozovatele veřejné infrastruktury o stanovisko nebo vyjádření. Cílem je získat veškerá stanoviska a vyjádření od příslušných osob i vlastníků (provozovatelů) veřejné infrastruktury, která pak umožní Investorovi upravit Investiční záměr tak, aby stanoviskům a vyjádřením vyhověl.
5. Upravenou verzi DÚR se zpracovanými požadavky Obce, příslušných provozovatelů a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury předloží Investor radě Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí.
6. Starosta Obce iniciuje jednání s investorem, v jehož rámci budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku.
7. Konečné znění konkrétního návrhu Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o Investičním příspěvku, sjednané s Investorem, schvaluje rada obce Ostravice.

II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP

1. Investor předloží Obci podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí územní studie či jiná zastavovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním Změně ÚP (dále jen „Studie“). Příslušným orgánem k předložení Studie a jednání s Investorem je starosta Obce.
2. Starosta Obce v koordinaci s určeným zastupitelem ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona předloží Studii obdrženou od Investora příslušným orgánům Obce k prostudování a následně svolá jednání s Investorem o navrhované Změně ÚP, na kterém seznámí Investora se základními požadavky Obce ve vztahu k navrhované Změně ÚP a jejím základním parametrům, včetně požadavků na veřejnou infrastrukturu.
3. Upravenou verzi návrhu na Změnu ÚP se zpracovanými požadavky Obce předloží Investor radě Obce k ověření splnění požadavků a odsouhlasení Obcí. Následně starosta Obce v koordinaci s určeným zastupitelem iniciuje jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a závazky Obce podle Memoranda o spolupráci. Výsledná podoba návrhu na Změnu ÚP bude přílohou Memoranda o spolupráci.
4. Konečné znění Memoranda o spolupráci sjednaného s Investorem schvaluje Zastupitelstvo obce Ostravice. K vydání Změny ÚP ve smyslu stavebního zákona může dojít teprve po uzavření Memoranda o spolupráci.

III. Investiční příspěvek

1. Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území obce Ostravice, vyjma následujících Investičních záměrů:
 - a) stavba jednoho rodinného domu s maximálně dvěma bytovými jednotkami, pokud současně nepřesahuje výměru HPP 250 m²;
Platí, že Investiční příspěvek poskytuje rovněž Investor, který realizuje v blízké místní a časové souvislosti stavbu dvou a více rodinných domů s maximálně dvěma bytovými jednotkami, byť každý z nich nepřesáhne výměru HPP 250 m²;
 - b) přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení a/nebo pro rodinnou rekreaci do 100 m² HPP, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
 - c) garáž a další stavby související a podmiňující bydlení umístěných na pozemku rodinného domu, a stavby pro podnikatelskou činnost (např. kancelář, dílna, drobná provozovna) do 100 m² HPP.
2. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci, kterou spolu uzavřou Investor a obec Ostravice.
3. Obec Ostravice stanovuje pro výpočet výše Investičního příspěvku následující částky:
 - a) **1000 Kč** za m² HPP v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad (vyjma umístění Investičního záměru čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad v plochách přestavby), nebo
 - b) **600 Kč** za m² HPP v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad v plochách vymezených v ÚP (včetně jeho pozdějších změn) jako plochy přestavby,

- c) **300 Kč** za m² Využitelné plochy pozemku v případě umístění Investičního záměru podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad,
- d) **120 Kč** za m² výměry zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP.

Částky pro výpočet výše Investičního příspěvku se každoročně zvyšují o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem.

- 4. Zastupitelstvo Obce může v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit **nejvýše 50 % z částky za 1 m²** dle čl. III odst. 3 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména Investiční záměry, kterými dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Obce. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb.
- 5. V případě, že součástí Investičního záměru bude Adaptační opatření, může Zastupitelstvo Obce rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do **výše 200 Kč z 1 m²** HPP Investičního záměru. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m² HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Adaptačního opatření. Investor dokládá investici do Adaptačního opatření Obci v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Adaptačního opatření dle dohodnutých parametrů proběhne při kolaudaci nebo po oznámení o užívání Investičního záměru. Po ověření realizace Adaptačního opatření bude Investorovi na jeho vyzvu Obcí poskytnuta částka odpovídající slevě z Investičního příspěvku.
- 7. Předpokládaná výše Investičního příspěvku je pro účely uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku stanovena na částku odpovídající násobku počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) uvedených v DÚR a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad v Kč (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení. V případě změn dokončené stavby, při které vznikají nové bytové jednotky, je předpokládaná výše Investičního příspěvku stanovena pouze z počtu m² HPP uvedených v DÚR, o které je navýšena HPP dokončené stavby, a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.
- 8. Konečná výše Investičního příspěvku bude stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.

V případě, že si smluvní strany sjednají jinou lhůtu splatnosti, než jaká je uvedena v čl. I odst. 13 těchto Zásad, pak bude konečná výše Investičního příspěvku stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle dokumentace skutečného provedení stavby a částky stanovené v čl. III. odst. 3 těchto Zásad, případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení.

V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, bude konečná výše Investičního příspěvku totožná s předpokládanou výší Investičního příspěvku dle čl. III. odst. 7 těchto Zásad.

- 9. V případě Změny ÚP se výše Investičního příspěvku pro účely uzavření Memoranda o spolupráci stanoví jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² výměry zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. d) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení s ohledem na využití příslušného území Investiční příspěvek rozhodnutím zastupitelstva Obce snížen. Čl. III odst. 4 těchto Zásad se uplatní obdobně, včetně omezení maximální možné výše slevy.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Investiční příspěvek za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek za umístění Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

10. V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad se výše Investičního příspěvku stanoví jako částka odpovídající násobku počtu m² Využitelné plochy pozemku a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V případě následného umístování Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek dle tohoto odstavce, se Investiční příspěvek dle čl. III. odst. 7 a 8 těchto Zásad za umístění Investičního záměru na dotčených pozemcích (za předpokladu, že není vyjmut dle čl. III odst. 1 těchto Zásad) hradí pouze ve výši, o kterou by nově vyměřovaný příspěvek převyšil část Investičního příspěvku již uhrazeného dle tohoto odstavce.

11. Investor provede úhradu Peněžního plnění Investičního příspěvku do Programu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě splatnosti dle čl. I odst. 13 těchto Zásad. V případě Nepeněžního plnění Investičního příspěvku poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění až do výše odpovídající předpokládané výši Investičního příspěvku, a to ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci.
12. Peněžní plnění Investičního příspěvku, smluvní pokuty z Memorand o spolupráci, Smluv o spolupráci a Smluv o investičním příspěvku či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Obci jsou příjmy Obce a jsou hrazeny do programu veřejné infrastruktury Obce.

IV. Závazky obce Ostravice

1. Postup obce Ostravice podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mezi obcí Ostravice a Investorem je výkonem samostatné působnosti obce Ostravice a není oprávněna jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu Ostravice či jiných dotčených orgánů při výkonu přenesené působnosti, především pak při rozhodování ve správním řízení či v jiném řízení či procesu dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů jehož výsledkem je rozhodnutí, vydání závazného stanoviska a/nebo vydání jiného správního aktu v procesu přípravy a realizace investičních záměrů.
2. Obec Ostravice se v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci zaváže k tomu, že **v rámci samostatné působnosti** Investorovi poskytne nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
 - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky obce Ostravice pro výstavbu;
 - b) zachová vlastnické vztahy obce Ostravice v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Smlouvy o spolupráci nebo Smlouvy o investičním příspěvku;
 - c) zajistí využití Investičního příspěvku na zajištění Veřejných služeb v obci a/nebo pro realizaci Veřejné infrastruktury, zejména v čase spjatém s Investičním záměrem (a v návaznosti na toto využití stanoví splatnost Investičního příspěvku);

- d) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku převezme obec Ostravice do svého vlastnictví Nepeněžní plnění nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu.
- e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci poskytne v rámci její samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby byl návrh na Změnu ÚP schválen.

V. Závazky Investora

1. Investor se v konkrétní Smlouvě o spolupráci nebo Smlouvě o investičním příspěvku může zavázat zejména k tomu, že:
 - a) Investiční záměr vybuduje v podobě konkretizované v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku;
 - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednaném harmonogramu;
 - c) poskytne obci Ostravice Investiční příspěvek ve formě Peněžního nebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
 - d) se bude finančně podílet na vybudování nové a/nebo úpravách stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury ve smyslu § 88 stavebního zákona, nezbytné k umístění Investičního záměru za podmínek stanovených ve Smlouvě o spolupráci;
 - e) za podmínek uvedených v Memorandu o spolupráci, Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku převede do vlastnictví obce Ostravice nemovitě věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury
 - f) za podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci či Smlouvě o investičním příspěvku vybuduje Adaptační opatření.

VI. Zajištění závazků obsažených ve Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku a Memorandu o spolupráci

1. Závazky Investora i obce Ostravice, obsažené v konkrétní Smlouvě o spolupráci, Smlouvě o investičním příspěvku nebo Memorandu o spolupráci, musí být odpovídajícím způsobem zajištěny.
2. Smluvní strany Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o investičním příspěvku nebo Memoranda o spolupráci mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty:
 - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
 - b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
 - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;
 - d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
 - e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2137 Občanského zákoníku;
 - f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
 - g) notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti;
 - h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Obci požadované Nepeněžní plnění Investičního příspěvku, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.

- i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Obce určitou právní skutečností.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Zásady jsou podmíněny tím, že právní jednání na jejich základě budou souladné s právními předpisy, zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb obce Ostravice, na které hodlá obec Ostravice Investiční příspěvek použít.
3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva obce Ostravice na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
4. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách obce Ostravice.

Příloha č. 1: Vzory Smlouvy o spolupráci, Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku a Memoranda o spolupráci

Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory

Příloha č. 1

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o investičním příspěvku 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.

Smlouva o investičním příspěvku

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Obec Ostravice,

se sídlem Ostravice 577, 739 14 Ostravice, IČO: 00297046,

zastoupena Mgr. Pavlínou Stankayovou, starostkou

(dále jen „**Obec**“)

a

[doplnit název],

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]

zastoupen [jméno], [funkce]

(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Obec proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a odpovědnosti za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.
- B. Investor zamýšlí na území Obce realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.

- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Obce a jeho obyvatel. Je nicméně povinností Obce zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu.
- E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
- F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že Obec uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu Obce při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Obec bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách obce Ostravice pro spolupráci s investory (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Základní pojmy

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle rozsahu vzorové smlouvy]

Veřejnou infrastrukturou se dle § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. III.5 Smlouvy.

Dokumentací pro územní řízení (dále jen „DÚR“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely této smlouvy tato dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.

Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (dále jen „DSP“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí text „Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory“ přijatými usnesením zastupitelstva Obce č. [...] ze dne [...].

- I.2 **Územní rozhodnutí.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.
- I.3 **Stavební povolení.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona.
- I.4 **Nový stavební zákon.** Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, které mají totožné nebo nejbližší podobné právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit Investiční záměr, závazky k plnění Investora nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.

II. Úvodní ustanovení

- II.1 Investor hodlá na území Obce realizovat záměr [...] na pozemku parc. č. [...] v k.ú. [...], sestávající z následujících staveb a zařízení [...] o navrhovaných parametrech [doplnit základní parametry staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek apod.] a o velikosti [...] m² HPP (dále jen „**Základní parametry**“), kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu [...] (dále jen „**Investiční záměr**“). Investiční záměr je zakreslen a popsán v koordináčním situačním výkresu, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Jak v případě, že Investor vstoupil do jednání s Obcí před zahájením projekčních prací, tak v případě, že Investor má již zpracovanou předběžnou verzi dokumentace 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 tomto článku Smlouvy. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

II.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžního plnění anebo Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad pro spolupráci s investory za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle čl. II.1 této Smlouvy (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a závazek Obce poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.

III. Závazky Investora

III.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. II.2 této Smlouvy zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.

III.2 Investor se zavazuje poskytnout Obci Peněžní plnění, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP (resp. dle dokumentace skutečného provedení stavby, je-li pro Investiční záměr pořizována) a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení, přičemž od takto vypočtené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžitého plnění ve výši dle čl. III.8 této Smlouvy. Konečnou výši Peněžního plnění Smluvní strany určí poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru, a poté co Investor zpracuje a Obci předloží navazující DSP, přičemž konečnou výši si Smluvní strany písemně potvrdí.

POZNÁMKA: Žlutě označenou část ponechte pouze v případě poskytnutí slevy a v případě dohody o poskytnutí Nepeněžního plnění. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna.

III.3 **Předpokládaná výše** Peněžního plnění ve smyslu čl. III odst. 7 Zásad pro spolupráci s investory, již se Investor zavazuje poskytnout Obci, činí celkem [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) a je stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DÚR a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení. Fixní hodnota Nepeněžního plnění je stanovena v čl. III.8 této Smlouvy. Z předpokládané výše Peněžního plnění Smluvní strany vychází do doby stanovení konečné výše dle čl. III.2 této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Peněžního plnění a konečnou výší Peněžního plnění jde výhradně k tíži Investora, není-li mezi Smluvními stranami sjednáno odlišně formou písemného dodatku k této Smlouvě.

POZNÁMKA: V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, je dle Zásad pro spolupráci s investory konečná výše Peněžního plnění totožná s předpokládanou výší. V tomto případě je možné Smlouvu zjednodušit, upustit od terminologie předběžná/konečná výše (upozorňujeme na potřebu přechýšlovat odkazy odstavce). Obdobné platí v případě společného povolení, pro které se vydává jediná dokumentace, která se zároveň považuje za DÚR i DSP a nemůže tedy dojít k rozdílu v HPP dle DÚR a DSP.

III.4 Splatnost Peněžního plnění, poskytovaného dle čl. III.3 Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:

- i) část Peněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) poskytne Investor Obci do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru;

- ii) část Peněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) poskytne Investor Obci do 30 dnů ode dne, kdy nabude právní moci stavební povolení nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

Je-li k Investičnímu záměru vydáváno více povolení či jiných aktů, lhůty k úhradě jednotlivých splátek Peněžního plnění počínají běžet od právní moci prvního z nich.

POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti, včetně jednorázové splatnosti vázané na určitý milník (zejména v případech, kdy k realizaci postačí jediné rozhodnutí).

- III.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). **Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.** Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

- III.6 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. III.4 této Smlouvy na bankovní účet Obe číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

- III.7 Investor se zavazuje poskytnout Obci následující Nepeněžní plnění:

- i) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, 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];
- ii) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, konkrétně [doplnit popis obdobně dle písmene a)];
- iii) novou bytovou jednotku či nové bytové jednotky, konkrétně [doplnit podrobný popis];
- iv) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku) [doplnit podrobný popis];

(dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

Nepeněžní plnění je v podrobnostech popsáno v příloze č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Obcí, která bude v souladu se Zásadami spolupráce s investorem 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 Obcí požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění v čl. 2.8 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru, 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.

- III.8 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. III.7 této Smlouvy a **podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem** a stanovena fixní částkou a činí [...]- Kč (slovy: [...] korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. [...] této Smlouvy. Případné náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžitého plnění nese Investor.
- III.9 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - b. geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
 - c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
 - d. faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla Obec začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
 - e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,
 - f. poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Obci v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Obec;
 - g. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění]

- III.10 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžitého plnění nejpozději do:(i) [...] dní od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro Investiční záměr či jeho část, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Obce nejpozději do: (i) [...] dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nepeněžní plnění (nebo jeho část) nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro takové Nepeněžní plnění, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžitému plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžitému plnění ve prospěch Obce. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o 30 dní a smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo v době zahájení užívání Investičního záměru vybudováno a mohlo sloužit jeho potřebám. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, musí být Obci předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Obce zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Obce, což musí Smlouva výslovně upravit.

- III.11 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění. Rovněž nesmí vykazovat vady bránící jeho řádnému užívání. Obec nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení, a je oprávněna žádat po Investoru zjednání nápravy.
- III.12 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr (neboť z této smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), realizovat jej v souladu se Základními parametry sjednanými v čl. II.1 této Smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

IV. Závazky Obce

- IV.1 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru. V rámci této součinnosti Obec 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 a je-li to možné, je Obec povinna poskytnout součinnost **do patnácti (15) pracovních dní** ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Obec není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.

POZNÁMKA: konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Základním východiskem možných závazků Obce je čl. IV Zásad pro spolupráci s investory, to však smluvním stranám nebrání dohodnout si i poskytnutí součinnosti jiným způsobem. Obec však bude vždy limitována rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.

- IV.2 Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle této Smlouvy v případě, že:
- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Obci,
 - ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy.
- IV.3 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV.1 této smlouvy.
- IV.4 Obec se zavazuje ve lhůtě do **sto dvaceti (120) dní** ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.
- IV.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:
- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,

ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo

iii) Investor neposkytne Obci na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle této Smlouvy,

je Obec oprávněna takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Obce dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Obci poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody smluvních stran.

POZNÁMKA: S ohledem na povahu Nepeněžního plnění je možné zakotvit pro případ odmítnutí Nepeněžního plnění i povinnost doplatit jeho hodnotu v penězích.

IV.6 Obec se zavazuje ověřit splnění podmínek pro poskytnutí slevy z výše Peněžního plnění dle této Smlouvy, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno a Obci předloženo pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nebo v němž nabude právních účinků a Obci předložen kolaudační souhlas pro Investiční záměr. Investor se zavazuje Obci takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištění, že k splnění podmínek pro poskytnutí slevy nedošlo, bude Investor písemně Obcí vyzván k zjednání nápravy, je-li možná. Nebude-li náprava ve stanovené lhůtě zjednána nebo není-li možná, bude Investor písemně Obcí vyzván k doplacení rozdílu mezi uhrazeným Peněžním plněním a částkou, které by Peněžní plnění dosahovalo bez poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do 30 dní od doručení písemné výzvy Obce na účet uvedený v této Smlouvě.

POZNÁMKA: S ohledem na konkrétní důvody pro poskytnutí slevy z Investičního příspěvku může nastat situace, kdy snížení bude provedeno dříve, než dojde k samotné realizaci Investičního záměru včetně důvodů snížení. Proto může být potřeba dodatečně ověřit, zda byly podmínky pro snížení naplněny. K samotnému ověření dojde obvykle během kolaudace Investičního záměru.

V. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

V.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor:

- i) zajistí vystavení ručitelského prohlášení ze strany [doplňtí specifikaci Ručitele] (dále jen „Ručitel“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení Obci do 30 dnů od uzavření této Smlouvy, ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této Smlouvy;
- ii) zřídí zástavní právo ve prospěch Obce k dále uvedeným nemovitým věcem [doplňtí specifikaci];
- iii) zřídí ve prospěch Obce bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. Občanského zákoníku ve výši Peněžního plnění, a to v rozsahu a znění předem Obcí schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Obci;

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se smluvní strany dohodnou v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty, jak jsou uvedeny v čl. VI odst. 2 Zásad pro spolupráci s investory. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

- V.2 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě Peněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
- V.3 Pro případ porušení závazku uvedeného v čl. VII.2 této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení ve výši 10.000 Kč.
- V.4 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě realizace Nepeněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).
- V.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VI.1, VI.2, VI.3 či VI.4 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Obce, pak uhradí Obci smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s postoupením práv a povinností ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

- V.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- V.7 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- V.8 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Obce, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvrzovaly splnění zásadních závazků Investora.

VI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- VI.1 Investor se se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, a to včetně nabyvatelů kterýchkoliv pozemků ve vlastnictví Investora na území Obce. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
- VI.2 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 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.
- VI.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být Investorem postoupena nebo převedena na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od předchozího písemného vyrozumění Investorem o zamýšleném postoupení či převodu Smlouvy či práv a povinností z ní nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

- VI.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude případně nabyvatele pozemků v jeho vlastnictví či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit sám Investor. Nesplní-li vlastník pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí.
- VI.5 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.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.
- VII.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 stavět Investiční záměr.
- VII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této smlouvy a naplnění jejího účelu.
- VII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- VII.5 Obec nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze smluvních stran uvedených v této smlouvě, vstoupí smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této smlouvě, kterým smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této smlouvy.
- VII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a v ostatních smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

- VII.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- VII.8 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a sporů s nimi souvisejících budou příslušné pouze české soudy.
- VII.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.10 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- VII.11 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.12 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora a splnění veškerých závazků z této Smlouvy.
- VII.13 Tato Smlouva byla schválena usnesením radou obce Ostravice č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Obec Ostravice

[doplnit název]

Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory

Příloha č. 2

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci 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.

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Obec Ostravice,

se sídlem Ostravice 577, 739 14 Ostravice, IČO: 00297046,
zastoupena Mgr. Pavlínou Stankayovou, starostkou
(dále jen „**Obec**“)

a

[doplnit název],

se sídlem [...], IČO: [...],
zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]
zastoupen [jméno], [funkce]
(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Obec proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a odpovědnosti za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.
- B. Investor zamýšlí na území Obce realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.

- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Obce a jeho obyvatel. Je nicméně povinností Obce zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu.
- E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
- F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že Obec uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu Obce při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Obec bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách obce Ostravice pro spolupráci s investory (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Základní pojmy

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejich příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle rozsahu vzorové smlouvy]

Veřejnou infrastrukturou se dle § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura, bez jejíhož vybudování nelze Investiční záměr ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona nebo § 66 odst. 2 Stavebního zákona realizovat, nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, bez které nelze dle těchto ustanovení Investiční záměr realizovat.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti),

a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. III.5 Smlouvy.

Dokumentací pro územní řízení (dále jen „**DÚR**“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely této smlouvy tato dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.

Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (dále jen „**DSP**“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v účinném znění.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí text „Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory“ přijatými usnesením zastupitelstva Obce č. [...] ze dne [...].

- I.2 **Územní rozhodnutí.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.
- I.3 **Stavební povolení.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona.
- I.4 **Nový stavební zákon.** Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, které mají totožné nebo nejbližší podobné právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit Investiční záměr, závazky k plnění Investora nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.

II. Úvodní ustanovení

- II.1 Investor hodlá na území Obce realizovat záměr [...] na pozemku parc. č. [...] v k.ú. [...], sestávající z následujících staveb a zařízení [...] o navrhovaných parametrech [doplnit základní parametry staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek apod.] a o velikosti [...] m² HPP (dále jen „**Základní parametry**“), kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu [...] (dále jen „**Investiční záměr**“). Investiční záměr je zakreslen a popsán v koordinacním situačním výkresu, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Jak v případě, že Investor vstoupil do jednání s Obcí před zahájením projekčních prací, tak v případě, že Investor má již zpracovanou předběžnou verzi dokumentace 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 tomto článku Smlouvy. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

- II.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžního plnění anebo Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad pro spolupráci s investory za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle čl. II.1 této Smlouvy (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a závazek Obce poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.
- II.3 Investiční záměr uvedený čl. II.1 této Smlouvy klade ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) a § 88 Stavebního zákona na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že její 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 vybudovat či upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr a převést vlastnické právo k této infrastruktuře na Obec. Infrastruktura vybudovaná dle tohoto odstavce není součástí Investičního příspěvku.

III. Závazky Investora

- III.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. II.2 této Smlouvy zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.
- III.2 Investor se zavazuje poskytnout Obci Peněžní plnění, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP (resp. dle dokumentace skutečného provedení stavby, je-li pro Investiční záměr pořizována) a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení, přičemž od takto vypočtené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžitého plnění ve výši dle čl. III.8 této Smlouvy. Konečnou výši Peněžního plnění Smluvní strany určí poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru, a poté co Investor zpracuje a Obci předloží navazující DSP, přičemž konečnou výši si Smluvní strany písemně potvrdí.

POZNÁMKA: Žlutě označenou část ponechte pouze v případě poskytnutí slevy a v případě dohody o poskytnutí Nepeněžního plnění. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna.

- III.3 **Předpokládaná výše** Peněžního plnění ve smyslu čl. III. odst. 7 Zásad pro spolupráci s investory, již se Investor zavazuje poskytnout Obci, činí celkem [...]- Kč (slovy: [...] korun českých) a je stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DÚR a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení. Fixní hodnota Nepeněžního plnění je stanovena v čl. III.8 této Smlouvy. Z předpokládané výše Peněžního plnění Smluvní strany vychází do doby stanovení konečné výše dle čl. III.2 této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Peněžního plnění a konečnou výší Peněžního plnění jde výhradně k tíži Investora, není-li mezi Smluvními stranami sjednáno odlišně formou písemného dodatku k této Smlouvě.

POZNÁMKA: V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, je dle Zásad pro spolupráci s investory konečná výše Peněžního plnění totožná s předpokládanou výší. V tomto případě je možné Smlouvu zjednodušit, upustit od terminologie předběžná/konečná výše (upozorňujeme na potřebu přechýšlovat odkazy odstavce). Obdobné platí v případě společného povolení, pro které se vydává jediná dokumentace, která se zároveň považuje za DÚR i DSP a nemůže tedy dojít k rozdílu v HPP dle DÚR a DSP.

III.4 Splatnost Peněžního plnění, poskytovaného dle čl. III.3 Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:

- i) část Peněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) poskytne Investor Obci do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru;
- ii) část Peněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) poskytne Investor Obci do 30 dnů ode dne, kdy nabude právní moci stavební povolení nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

Je-li k Investičnímu záměru vydáváno více povolení či jiných aktů, lhůty k úhradě jednotlivých splátek Peněžního plnění počínají běžet od právní moci prvního z nich.

POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti, včetně jednorázové splatnosti vázané na určitý milník (zejména v případech, kdy k realizaci postačí jediné rozhodnutí).

III.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). **Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.** Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

III.6 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. III.4 této Smlouvy na bankovní účet Obe číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

III.7 Investor se zavazuje poskytnout Obci následující Nepeněžní plnění:

- i) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, 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];
- ii) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, konkrétně [doplnit popis obdobně dle písmene a)];
- iii) novou bytovou jednotku či nové bytové jednotky, konkrétně [doplnit podrobný popis];
- iv) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku) [doplnit podrobný popis];

(dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

Nepeněžní plnění je v podrobnostech popsáno v příloze č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Obcí, která bude v souladu se Zásadami spolupráce s investorem 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 Obcí požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění v čl. 2.8 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru, 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.

- III.8 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. III.7 této Smlouvy a **podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem** a stanovena fixní částkou a činí [...]- Kč (slovy: [...] korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. [...] této Smlouvy. Případné náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžitého plnění nese Investor.
- III.9 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
 - obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
 - faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla Obec začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
 - předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,
 - poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Obci v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Obec;
 - Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění

- III.10 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžitého plnění nejpozději do:(i) [...] dní od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro Investiční záměr či jeho část, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Obce nejpozději do: (i) [...] dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nepeněžní plnění (nebo jeho část) nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro takové Nepeněžní plnění, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Pokud je

převod vlastnického práva k Nepeněžitému plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžitému plnění ve prospěch Obce. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o 30 dní a smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo v době zahájení užívání Investičního záměru vybudováno a mohlo sloužit jeho potřebám. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, musí být Obci předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Obce zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Obce, což musí Smlouva výslovně upravit.

- III.11 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění. Rovněž nesmí vykazovat vady bránící jeho řádnému užívání. Obec nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení, a je oprávněna žádat po Investoru zjednání nápravy.
- III.12 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr (neboť z této smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), realizovat jej v souladu se Základními parametry sjednanými v čl. II.1 této Smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.
- III.13 K realizaci Investičního záměru je ve smyslu § 86 odst. 2. písm. d) a 88 Stavebního zákona nutné **vybudovat/ 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] (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**“).
- POZNÁMKA: konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Obcí, která bude v souladu se Zásadami uplatňovat vůči Investoru své podmínky a požadavky na tuto veřejnou infrastrukturu tak, aby tato veřejná infrastruktura měla Obcí požadované vlastnosti. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.*
- III.14 Investor se zavazuje **vybudovat/ upravit** Nezbytnou infrastrukturu svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost.
- III.15 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s **vybudováním nové/ úpravami stávající** Nezbytné infrastruktury. Investor se zavazuje, že nebude po Obci požadovat úhradu těchto nákladů.
- III.16 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nezbytné infrastruktury a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové Nezbytné infrastruktury do katastru nemovitostí.

- III.17 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na **vybudování/úpravách** Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Obci spolu s Veřejnou infrastrukturou dle této Smlouvy).
- III.18 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do **(doplnit počet)** měsíců ode dne nabytí právní moci prvního stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Nezbytnou infrastrukturu řádně zkolaudovat do **(doplnit počet)** měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku kolaudace Investičního záměru či jeho části.

III.19 Investor se zavazuje:

- i) převést Obci vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do **(doplnit)** dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu;
 - ii) převést Obci veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejné osvětlení, které jsou součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do **(doplnit)** dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto veřejnou infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tuto veřejnou infrastrukturu. Obec si však vyhrazuje právo odmítnout takovou veřejnou infrastrukturu od Investora převzít do doby, než bude postaven Investiční záměr v rozsahu alespoň **(doplnit)** % z celkového Investičního záměru;
 - iii) převést Obci jinou veřejnou infrastrukturu uvedenou v této Smlouvě, a to ve lhůtě do **(doplnit)** dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tuto infrastrukturu.
- III.20 Ujednání této Smlouvy, týkající se závazků Investora předat Obci Nepeněžní plnění, jeho dokumentaci a zajistit převod záruk za jakost na Obec, se aplikují v případě Nezbytné infrastruktury přiměřeně.

POZNÁMKA: obdobná aplikace ujednání Smlouvy v případě převedení Nezbytné infrastruktury mimo jiné znamená, že takto Investorem vybudovaná a Obci převedená Nezbytná infrastruktura (pokud nebude dohodnuto jinak) nesmí být zatížena věcným břemenem ani zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k Nezbytné infrastruktuře. Nezbytná infrastruktura musí být Obci převedena Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Obce zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Nezbytná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Obce.

IV. Závazky Obce

- IV.1 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru. V rámci této součinnosti Obec 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 a je-li to možné, je Obec povinna

poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Obec není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.

POZNÁMKA: konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována pro každý konkrétní investiční záměr. Základním východiskem možných závazků Obce je čl. IV Zásad pro spolupráci s investory, to však smluvním stranám nebrání dohodnout si i poskytnutí součinnosti jiným způsobem. Obec však bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.

IV.2 Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle této Smlouvy v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Obci,
- ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy.

IV.3 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV.1 této smlouvy.

IV.4 Obec se zavazuje ve lhůtě do sto dvaceti (120) dní ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.

IV.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
- iii) Investor neposkytne Obci na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle této Smlouvy,

je Obec oprávněna takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Obce dle tohoto odstavce nezavazuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Obci poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody smluvních stran.

POZNÁMKA: S ohledem na povahu Nepeněžního plnění je možné zakotvit pro případ odmítnutí Nepeněžního plnění i povinnost doplatit jeho hodnotu v penězích.

IV.6 Obec se zavazuje ověřit splnění podmínek pro poskytnutí slevy z výše Peněžního plnění dle této Smlouvy, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno a Obci předloženo pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nebo v němž nabude právních účinků a Obci předložen kolaudační souhlas pro Investiční záměr. Investor se zavazuje Obci takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištěno, že k splnění podmínek pro poskytnutí slevy nedošlo, bude Investor písemně Obcí vyzván k zjednání nápravy, je-li možná. Nebude-li náprava ve stanovené lhůtě zjednána nebo není-li možná, bude Investor písemně Obcí vyzván k doplacení rozdílu mezi uhrazeným Peněžním plněním a částkou, které by Peněžní plnění dosahovalo bez poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do 30 dní od doručení písemné výzvy Obce na účet uvedený v této Smlouvě.

POZNÁMKA: S ohledem na konkrétní důvody pro poskytnutí slevy z Investičního příspěvku může nastat situace, kdy snížení bude provedeno dříve, než dojde k samotné realizaci Investičního záměru včetně důvodů snížení. Proto může být potřeba dodatečně ověřit, zda byly podmínky pro snížení naplněny. K samotnému ověření dojde obvykle během kolaudace Investičního záměru.

V. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

V.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor:

- i) zajistí vystavení ručitelského prohlášení ze strany [doplnit specifikaci Ručitele] (dále jen „Ručitel“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení Obci do 30 dnů od uzavření této Smlouvy, ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této Smlouvy;
- ii) zřídí zástavní právo ve prospěch Obce k dále uvedeným nemovitým věcem [doplnit specifikaci];
- iii) zřídí ve prospěch Obce bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. Občanského zákoníku ve výši Peněžního plnění, a to v rozsahu a znění předem Obcí schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Obci;

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se smluvní strany dohodnou v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty, jak jsou uvedeny v čl. VI odst. 2 Zásad pro spolupráci s investory. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

V.2 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě Peněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

V.3 Pro případ porušení závazku uvedeného v čl. VII.2 této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení ve výši 10.000 Kč.

V.4 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě realizace Nepeněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).

POZNÁMKA: Lze rozšířit rovněž na povinnost realizovat Nezbytnou infrastrukturu.

V.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VI.1, VI.2, VI.3 či VI.4 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Obce, pak uhradí Obci smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s postoupením práv a povinností ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

V.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

V.7 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

V.8 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Obce, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvrzovaly splnění zásadních závazků Investora.

VI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- VI.1 Investor se se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, a to včetně nabyvatelů kterýchkoliv pozemků ve vlastnictví Investora na území Obce. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
- VI.2 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 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.
- VI.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být Investorem postoupena nebo převedena na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od předchozího písemného vyrozumění Investorem o zamýšleném postoupení či převodu Smlouvy či práv a povinností z ní nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- VI.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele pozemků v jeho vlastnictví či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit sám Investor. Nesplní-li vlastník pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí.
- VI.5 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.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.
- VII.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 stavět Investiční záměr.

- VII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této smlouvy a naplnění jejího účelu.
- VII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- VII.5 Obec nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze smluvních stran uvedených v této smlouvě, vstoupí smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této smlouvě, kterým smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této smlouvy.
- VII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a v ostatních smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- VII.8 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a sporů s nimi souvisejících budou příslušné pouze české soudy.
- VII.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.10 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- VII.11 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.12 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora a splnění veškerých závazků z této Smlouvy.
- VII.13 Tato Smlouva byla schválena usnesením radou obce Ostravice č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Schváleno

Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory

Příloha č. 3

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci 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.

Memorandum o spolupráci

Toto memorandum o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Obec Ostravice,

se sídlem Ostravice 577, 739 14 Ostravice, IČO: 00297046,
zastoupena Mgr. Pavlínou Stankayovou, starostkou
(dále jen „**Obec**“)

a

[doplnit název],

se sídlem [...], IČO: [...],
zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]
zastoupen [jméno], [funkce]
(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Obec dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Obce, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Obec proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a odpovědnosti za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.
- B. Investor zamýšlí požádat o změnu územního plánu Obce, jak je v podrobnostech uvedeno v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že na základě předmětné změny územního plánu bude možné realizovat na dotčených pozemcích stavební záměry, který vyvolají v dotčeném území

- zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Obce a jeho obyvatel. Je nicméně povinností Obce zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu.
 - E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného navrhovanou změnu územního plánu podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
 - F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu v rámci navrhované změny územního plánu. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném navrhovanou změnu územního plánu.
 - G. Smluvní strany berou na vědomí, že Obec uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů obecního úřadu Obce při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Obec bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
 - H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách obce Ostravice pro spolupráci s investory (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Základní pojmy

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle rozsahu vzorové smlouvy]

Veřejnou infrastrukturou se dle § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. III.4 Smlouvy.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí text „Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory“ přijatými usnesením zastupitelstva Obce č. [...] ze dne [...].

- I.2 **Územní rozhodnutí.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.

- I.3 **Stavební povolení.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona.
- I.4 **Nový stavební zákon.** Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, které mají totožné nebo nejblíže podobné právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit závazky k plnění Investora nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.

II. Úvodní ustanovení

- II.1 Investor je vlastníkem pozemků parc. č. [...] v k.ú. [...], které se ve stávajícím územním plánu Obce nachází v ploše [...]. Investor hodlá docílit změny územního plánu Obce (dále jen „**Změna ÚP**“), spočívající v [...], kterou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy v územním plánu Obce. Důsledkem Změny ÚP je vznik nové zastavitelné plochy o určité výměře (dále jen „**Plocha změny**“). Za tímto účelem Investor **podal/ má zájem v budoucnu podat návrh Změny ÚP, a to v rozsahu dle podkladové studie pro návrh Změny ÚP předložené Investorem, včetně zakresu území dotčeného Změnou ÚP, která je přílohou č. 1 tohoto Memoranda.**

POZNÁMKA: Poslední větu lze vypustit v případě, kdy návrh na Změnu ÚP nebyl podán na základě podkladové studie.

- II.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžní plnění anebo Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad pro spolupráci s investory coby podíl Investora na zhodnocení jím vlastněných nemovitostí, uvedených výše, Změnou ÚP a příspěvek na pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá vznik nové zastavitelné plochy, a závazek Obce poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v procesu pořizování Změny ÚP.

III. Závazky Investora

- III.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. II.2 této Smlouvy zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.
- III.2 Investor se zavazuje poskytnout Obci Peněžní plnění, jehož výše bude vypočtena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² Plochy změny a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. d) těchto Zásad pro spolupráci s investory, **případně částky dle čl. III odst. 4 těchto Zásad, pokud zastupitelstvo Obce rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení, přičemž od takto vypočtené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžitého plnění ve výši dle čl. III.7 této Smlouvy.**

POZNÁMKA: Žlutě označenou část ponechte pouze v případě poskytnutí slevy a v případě dohody o poskytnutí Nepeněžního plnění. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna.

- III.3 Peněžní plnění, poskytované dle čl. III.2 Smlouvy, je splatné do konce druhého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.
- III.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). **Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.** Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

- III.5 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. III.3 této Smlouvy na bankovní účet Obe číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].
- III.6 Investor se zavazuje poskytnout Obci následující Nepeněžní plnění:
- i) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, 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];
 - ii) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, konkrétně [doplnit popis obdobně dle písmene a)];
 - iii) novou bytovou jednotku či nové bytové jednotky, konkrétně [doplnit podrobný popis];
 - iv) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku) [doplnit podrobný popis];

(dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

Nepeněžní plnění je v podrobnostech popsáno v příloze č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Obcí, která bude v souladu se Zásadami spolupráce s investorem 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 Obcí požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. 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.

- III.7 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. III.6 této Smlouvy **a podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem** a stanovena fixní částkou a činí [...]- Kč (slovy: [...] korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. [...] této Smlouvy. Případné náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžitého plnění nese Investor.
- III.8 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,

- b. geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla Obec začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
- e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,
- f. poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Obci v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Obec;
- g. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění]

- III.9 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžitého plnění nejpozději do [datum]. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Obce nejpozději do [datum]. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžitému plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžitému plnění ve prospěch Obce. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o 30 dní a smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo vybudováno a mohlo sloužit potřebám budoucí výstavby na ploše Změny ÚP. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, musí být Obci předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Obce zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Obce, což musí Smlouva výslovně upravit.

- III.10 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění. Rovněž nesmí vykazovat vady bránící jeho řádnému užívání. Obec nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení, a je oprávněna žádat po Investorovi zjednání nápravy.

IV. Závazky Obce

- IV.1 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** v procesu pořizování Změny ÚP. V rámci této součinnosti Obec zejména Investorovi poskytne součinnost k získání potřebných stanovisek a souhlasů k pořizované Změně ÚP. Součinnost poskytne ve všech fázích procesu pořizování Změny ÚP (zejména podání návrhu na Změnu ÚP, schválení návrhu zadání Změny ÚP, návrhu Změny ÚP, vrácení návrhu Změny ÚP pořizovateli k dopracování s pokyny zastupitelstva Obce), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Obec povinna poskytnout součinnost do **patnácti (15)** pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany tohoto Memoranda konstatují, že Obec není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy. Obec rovněž nemůže jakkoliv ovlivňovat hlasování jednotlivých zastupitelů Obce. Obec proto neodpovídá za výsledky hlasování zastupitelstva a výsledek hlasování zastupitelstva nelze považovat za porušení této Smlouvy.
- IV.2 Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle této Smlouvy v případě, že:
- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Obci,
 - ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy.
- IV.3 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu přiměřeně odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV této smlouvy.
- IV.4 Obec se zavazuje ve lhůtě do **sto dvaceti (120)** dní ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.
- IV.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:
- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
 - ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
 - iii) Investor neposkytne Obci na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle této Smlouvy,
- je Obec oprávněna takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Obce dle tohoto odstavce nezavazuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Obci poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody smluvních stran.

POZNÁMKA: S ohledem na povahu Nepeněžního plnění je možné zakotvit pro případ odmítnutí Nepeněžního plnění i povinnost doplatit jeho hodnotu v penězích.

V. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

- V.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor:
- i) zajistí vystavení ručitelského prohlášení ze strany **[doplňtí specifikaci Ručitele]** (dále jen „**Ručitel**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení Obci do 30 dnů od uzavření této Smlouvy, ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této Smlouvy;

- ii) zřídí zástavní právo ve prospěch Obce k dále uvedeným nemovitým věcem [doplnit specifikaci];
- iii) zřídí ve prospěch Obce bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. Občanského zákoníku ve výši Peněžního plnění, a to v rozsahu a znění předem Obcí schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Obci;

POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se smluvní strany dohodnou v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty, jak jsou uvedeny v čl. VI odst. 2 Zásad pro spolupráci s investory. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

- V.2 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě Peněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
- V.3 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě realizace Nepeněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).
- V.4 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VI.1, VI.2, VI.3 či VI.4 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Obce, pak uhradí Obci smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s postoupením práv a povinností ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

- V.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- V.6 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- V.7 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Obce, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvzovaly splnění zásadních závazků Investora.

VI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- VI.1 Investor se se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, a to včetně nabyvatelů kterýchkoliv pozemků ve vlastnictví Investora na území Obce. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
- VI.2 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 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.

- VI.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být Investorem postoupena nebo převedena na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od předchozího písemného vyrozumění Investorem o zamýšleném postoupení či převodu Smlouvy či práv a povinností z ní nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- VI.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele pozemků v jeho vlastnictví či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit sám Investor. Nesplní-li vlastník pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí.
- VI.5 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Obec do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.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.
- VII.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.
- VII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této smlouvy a naplnění jejího účelu.
- VII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- VII.5 Obec nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze smluvních stran uvedených v této smlouvě, vstoupí smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této smlouvě, kterým smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této smlouvy.

- VII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a v ostatních smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- VII.8 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a sporů s nimi souvisejících budou příslušné pouze české soudy.
- VII.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.10 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- VII.11 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.12 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do splnění veškerých závazků z této Smlouvy.
- VII.13 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva obce Ostravice č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Obec Ostravice

[doplnit název]