

Memorandum o spolupráci

POZNÁMKA: Uzavření konkrétního Memoranda o spolupráci je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh memoranda musí upravit, doplnit či změnit.

OBEC KVĚTNICE

sídlem: K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice

IČO: 00640042

číslo účtu:

bankovní spojení:

zastoupená: ...

(dále jen „**Obec**“)

a

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

sídlem / bytem nepodnikající fyzické osoby: ...

IČO právnické osoby / datum narození fyzické osoby: ...

číslo účtu: ...

bankovní spojení: ...

zastoupený/á: ...

(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“) toto Memorandum:

Preambule

- I. Obec Květnice je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale 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.
- II. Investor **zamýšlí požádat/požádal** o změnu územního plánu, jak je v podrobnostech uvedena v dalších ustanoveních tohoto memoranda. Následně zamýšlí realizovat investiční záměr rovněž specifikovaný v dalších ustanoveních tohoto memoranda.
- III. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě předmětné změny územního plánu bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.
- IV. Podpora nové výstavby je v zájmu Obce a jejích obyvatel. Je nicméně povinností Obce zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu.
- V. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného navrhovanou změnou územního plánu a 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.

- VI. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření tohoto Memoranda, jehož obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora při spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu v rámci navrhované změny územního plánu Obce **a realizace investičního záměru Investora.**

Základní pojmy

- I. **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. Veřejná infrastruktura zahrnuje též vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, bez které nelze investiční záměr realizovat ve smyslu § 66 odst. 2 a § 88 stavebního zákona a Stavebního zákona.
- II. **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.
- III. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „**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 a 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.
- IV. **Navýšením HPP** se v souladu s čl. I odst. 14 a čl. III odst. 7 Zásad pro účely tohoto Memoranda rozumí kladný rozdíl mezi novou možnou intenzitou zastavění Plochy změny vyplývající ze Změny ÚP, a mezi stávající intenzitou jejího možného zastavění vyplývající ze stávajícího územního plánu Obce, vyjádřený v m² HPP. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že intenzita možného zastavění území (tj. možnost umístit v ploše stavbu o určité velikosti HPP) je stanovena vždy jako maximální možná, kterou regulativy územního plánu Obce (ať už ve stávajícím znění, nebo znění po Změně ÚP) umožňují.

POZNÁMKA: Navýšení realizovatelného HPP může spočívat ve změně či změnách, popsanych v čl. III odst. 7 Zásad.

- V. **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 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 tohoto memoranda tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
- VI. **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.

I. Úvodní ustanovení

1.1 Toto Memorandum o spolupráci (dále jen „**Memorandum**“) bylo uzavřeno na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Zásady obce Květnice pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, schváleném Zastupitelstvem Obce usnesením č. (doplnit) ze dne (doplnit) (dále jen „**Zásady**“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Obce.

1.2 Investor je vlastníkem pozemků parc. č. (doplnit) v k.ú. (doplnit) a staveb (doplnit) č.p. (doplnit), stojících na pozemku parc. č. (doplnit) v k.ú. (doplnit), které se ve stávajícím územním plánu Obce nachází v ploše (doplnit). Investor hodlá docílit změny územního plánu Obce (dále jen „Změna ÚP“), spočívající v (doplnit), kterou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy v územním plánu Obce/ke zvýšení možné intenzity zastavění plochy anebo navýšení realizovatelné HPP změnou funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání (doplnit a upravit dle navrhované změny). Důsledkem Změny ÚP je navýšení HPP realizovatelných v ploše, které se Změna ÚP dotýká (dále jen „Plocha změny“), o (doplnit) m² HPP (dále jen „Nárůst HPP“). 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 zákresu území dotčeného Změnou ÚP, která je přílohou č. 1 tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: změna ÚP může spočívat buď ve vymezení nové zastavitelné plochy v územním plánu Obce anebo v navýšení intenzity zastavění plochy anebo navýšení HPP změnou funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání – nehodící se je třeba ze znění Memoranda vypustit.

1.3 Po provedení Změny ÚP Investor hodlá na Ploše Změny realizovat záměr (doplnit) na pozemku parc. č. (doplnit) v k.ú. (doplnit), sestávajícím se z následujících staveb a zařízení (doplnit) o navrhovaných parametrech (doplnit základní parametry staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek apod.) a o velikosti (doplnit) m² HPP, kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu (doplnit) (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr je rovněž zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 2 tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: Ponechte pouze v případě, že je změna navrhována v souvislosti s konkrétním Investičním záměrem.

1.4 Předmětem tohoto Memoranda je závazek Investora poskytnout Obci Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžního plnění anebo Nepeněžního plnění ve smyslu čl. I. odst. 6. a 7. Zásad coby podíl Investora na zhodnocení jím vlastněných nemovitostí, uvedených v čl. 1.2 tohoto Memoranda, Změnou ÚP, a příspěvek na pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá navýšení HPP v dané ploše a realizace Investičního záměru. Předmětem tohoto Memoranda je dále závazek Obce poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v procesu pořizování Změny ÚP.

II. Závazky Investora

Investiční příspěvek a jeho výše

2.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. 1.4 tohoto Memoranda zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.

2.2 Částka pro výpočet výše Investičního příspěvku byla dle čl. III odst. 3 Zásad stanovena na (doplnit dle čl. III. odst. 3 Zásad podle toho, o jaký Investiční záměr se jedná, se zohledněním navýšení částky pro výpočet Investičního příspěvku, upravené v Zásadách, o míru inflace za příslušné období). Z této částky byla dle čl. III. odst. 4 a 7 Zásad usnesením zastupitelstva obce č. (doplnit) ze dne (doplnit) poskytnuta sleva ve výši (doplnit) z důvodu (doplnit odůvodnění poskytnutí slevy). Konečná výše částky pro výpočet Investičního příspěvku tak činí (doplnit) (dále jen „Sazba“).

POZNÁMKA: Žlutě označenou část ponechte pouze v případě poskytnutí slevy. Podle čl. III. odst. 4 může Zásad Zastupitelstvo Obce v odůvodněných případech rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše jednu pětinu částky za 1m² 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.

2.3 Výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. I odst. 5 Zásad je pro Změnu ÚP a následnou realizaci Investičního záměru stanovena jako násobek počtu m² Nárůstu HPP uvedeného v čl. 1 odst. 2 tohoto Memoranda, a Sazby uvedené v čl. 2.2. tohoto Memoranda. Celková výše Investičního příspěvku tak činí (doplnit) ,-Kč (slovy (doplnit) korun českých). Z toho výše Peněžního plnění činí (doplnit) ,-Kč (slovy (doplnit) korun českých). Zbytek Investičního příspěvku odpovídá fixní hodnotě Nepeněžního plnění ve výši dle čl. 2.8 an. tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: V souladu s čl. III odst. 7 Zásad platí, že v případě Změny ÚP není rozlišováno mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku.

Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku

2.4 Peněžní plnění Investičního příspěvku ve výši uvedené v čl. 2 odst. 3 tohoto Memoranda je splatné v následujících termínech:

- A. Částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**První splátka**“) je splatná do konce šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.
- B. Částka odpovídající 30% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Druhá splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru.
- C. Částka odpovídající 40% Peněžního plnění Investičního příspěvku (dále jen „**Třetí splátka**“) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

V případě, že by pro povolení umístění i realizace stavby bylo uděleno jediné povolení nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či právní jednání, umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr nebo jeho část, je Druhá i Třetí splátka splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž takové povolení, akt či jiné správní jednání nabude právní moci.

POZNÁMKA: „v odůvodněných případech“ může být dohodnuta jiná lhůta splatnosti (např. pokud bude namísto peněžního plnění Investiční příspěvek plněn formou Nepeněžního plnění).

2.4 Peněžní plnění Investičního příspěvku, bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.4 tohoto Memoranda na **transparentní** účet Obce číslo: (doplnit číslo účtu). Variabilním symbolem bude IČO Investora (v případě právnické osoby) nebo datum narození Investora (v případě fyzické osoby) ve formátu bez interpunkčních znamének (např. 1.1.1980 – 01011980).

2.6 V případě, že změnou územního plánu Obce dojde v Ploše změny k nižšímu navýšení HPP, než jak je stanoveno v čl. 1 odst. 2 tohoto Memoranda, uhradí Investor pouze poměrnou část Investičního příspěvku odpovídající skutečnému navýšení HPP. Pokud v průběhu plnění tohoto Memoranda dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Navýšeného HPP Investorem z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu či v případě vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu, který vyvstal z příslušného řízení (a včetně vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy), které nebude možné rozumně vyřešit jinak, bude výše Peněžního plnění upravena v poměru, který odpovídá úpravě Navýšení HPP Investičního záměru, kterou lze realizovat (pro rata) při zachování smyslu a účelu tohoto Memoranda.

Nepeněžní plnění

2.7 Investor se zavazuje poskytnout Obci následující Nepeněžní plnění:

- a) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), konkrétně (doplnit popis veřejné infrastruktury,

obsahující kromě charakteristiky nové veřejné infrastruktury také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu);

- b) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) StavZ, konkrétně (doplnit popis obdobně dle písmene a))
- c) vybudování nové bytové jednotky či nových bytových jednotek, konkrétně (doplnit podrobný popis) nebo
- d) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku). (doplnit podrobný popis).

(dále jen „**Nepeněžní plnění**“)

POZNÁMKA: konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Obcí, která bude v souladu s čl. II. B. Zásad uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní plnění, tj. na vybudování či úpravy nové Veřejné infrastruktury nebo na vybudování nových bytových jednotek či poskytnutí jiné nemovité věci, tak, aby toto Nepeněžní plnění mělo Obcí požadované vlastnosti. Podle toho se návrh memoranda musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění by měl uvádět, 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. Podrobnější popis bude obsahem přílohy č. 4.

2.8 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě výše uvedeného popisu a **podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem** a stanovena fixní částkou a činí (doplnit) ,-Kč (slovy (doplnit) korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. 6 tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: V případě, že je Nepeněžním plněním vybudování Veřejné infrastruktury dle písm. a) tohoto ustanovení a Investor se rozhodne v souladu s čl. 2.10 tohoto Memoranda předat Obci tuto Veřejnou infrastrukturu spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, nebude hodnota takového pozemku či pozemků součástí odhadované hodnoty Nepeněžního plnění. Pozemky, na kterých byla vybudována veřejná infrastruktura k záměru, totiž bývají standardně převáděny bezplatně.

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

2.10 Investor se v případě Nepeněžního plnění zavazuje na vlastní náklady zajistit

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

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

POZNÁMKA: Ponechat pouze pro případy, kdy je předmětem Nepeněžního plnění realizace stavby či zařízení ve smyslu stavebního zákona. Ustanovení je třeba upravit dle konkrétní povahy plnění a domluvy stran.

2.11 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění nejpozději do:(i) (doplnit) 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) (doplnit) 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. Spolu s Nepeněžním plněním je Investor povinen předat Obci také dokumentaci skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění. 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 stanovené čl. 2.11 byly stanoveny tak, aby Nepeněžité plnění bylo v době zahájení užívání Investičního záměru vybudováno a mohlo sloužit jeho potřebám. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou Memoranda může být i harmonogram Nepeněžitého plnění, který jednotlivé lhůty detailně stanoví, je však třeba jej provázat s termíny v čl. 2.11. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, například již po nabytí účinnosti změny ÚP, je potřeba ustanovení upravit.

Lhůta je nastavena pro Nepeněžní plnění, které se Investor zaváže vybudovat. Pro jiné případy plnění je třeba úprava.

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. Toto musí být v Memorandu upraveno.

2. 12 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.

POZNÁMKA: ustanovení čl. 2.12 Memoranda předpokládá, že Investorem převáděné Nepeněžní plnění nebude zatíženo žádnými věcnými břemeny (služebnostmi, reálnými břemeny), avšak zejména v případě tzv. služebností inženýrské sítě ve smyslu § 1267 OZ lze připustit zatížení Nepeněžního plnění těmito služebnostmi (např. vedení rozvodu vysokého napětí nad pozemkem); tyto služebnosti však musí být v Memorandu dále konkretizovány. Podotýkáme, že zřízení služebností inženýrské sítě je coby soukromoprávní institut nezávislé na veřejnoprávních omezeních vlastníků dotčených nemovitostí plynoucích přímo ze zvláštních právních předpisů (např. § 24 odst. 3 písm. e) až h) zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů), přičemž pro tato veřejnoprávní omezení ani nemusí být zřizována odpovídající věcná břemena.

2.13 Investor zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění na Obec anebo sám poskytne Obci na takové Nepeněžní plnění záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání Nepeněžního plnění anebo každé jeho části Obci.

III. Závazky Obce

3.1 Obec se v rámci své samostatné působnosti zavazuje poskytnout Investorovi v procesu pořizování Změny ÚP a povolování Investičního záměru veškerou nezbytnou součinnost ve smyslu čl. IV. Zásad. V rámci této součinnosti Obec zejména Investorovi poskytne součinnost k získání potřebných stanovisek a souhlasů k pořizované Změně ÚP a Investičnímu Záměru. 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 povolování Záměru, 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 tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována dle povahy navrhované změny ÚP a Investičního záměru. Základním východiskem možných závazků Obce je čl. IV. odst. 2. písm. a) až e) Zásad, to však smluvním stranám nebrání dohodnout si i poskytnutí součinnosti jiným způsobem. Obec však bude vždy limitována rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.

Žlutě označené části vztahující se k Investičnímu záměru ponechte pouze pro případ, že obsahem memoranda je i domluva na podobě investičního záměru.

3.2 Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle čl. 3.1 a 3.3 tohoto Memoranda v případě, že bude zjištěno, že Změna ÚP **nebo realizace Investičního záměru** může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo v případě, že Investor nebude plnit své závazky vůči Obci.

3.3 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě, v rozsahu a za podmínek odpovídajících součinnosti poskytované Obcí dle čl. 3. odst. 1 a 2 tohoto Memoranda.

3.4 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. To platí pod podmínkou, že jej Investor vybuduje či upraví řádně a v souladu s tímto Memorandem. Prodloužení lhůty v případě zamítnutí návrhu na vklad Nepeněžního plnění, u kterého je převod vlastnického práva podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, platí obdobně jako v čl. 2 odst. 11 tohoto Memoranda.

POZNÁMKA: Závazek je dle konkrétní povahy plnění potřeba sladit s čl. 2.11 tohoto Memoranda, ve kterém je zakotvena povinnost Investora předat Nepeněžní plnění v stanovené lhůtě.

3.5. Pro případ, že by Nepeněžní plnění

- a) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s tímto Memorandem,
- b) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
- c) Investor neposkytnul Obci na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle čl. 2.13 tohoto Memoranda,

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

4.1 Investor jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v čl. 2.1, 2.4 - 2.7, 2.9 až 2.13, 5.2, 5.6 a 5.7 tohoto Memoranda ve lhůtě do **(doplnit počet)** dnů ode dne uzavření Memoranda:

- a) uzavře a zřídí ve prospěch Obce bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. OZ ve výši Investičního příspěvku, a to v rozsahu a znění předem Obcí schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Obci, nebo
- b) zřídí ve prospěch Obce ve smyslu § 1309 an. OZ zástavu k věci nemovité, a to: **(doplnit konkrétní specifikaci)**, bytu nebo nebytového prostoru **(doplnit konkrétní specifikaci)**, obchodnímu podílu **(doplnit konkrétní**

specifikaci) nebo k cennému papíru (doplnit konkrétní specifikaci), nebo (POZNÁMKA: nehodící se v konkrétním uzavíraném memorandu vypustí, na konkrétní podobě zajištění se smluvní strany dohodnou.)

POZNÁMKA: V případě úprav Memoranda a jeho článků je potřeba zkontrolovat správnost odkazů v první větě článku.

Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se smluvní strany dohodnou v souladu s čl. VI. Zásad. Pokud Investor poskytne Obci bankovní záruku dle čl. 4.1 písm. a) tohoto Memoranda, touto zárukou bude ve prospěch Obce neodvolatelně a bezpodmínečně zajištěna povinnost Investora řádně splnit své závazky, uvedené v tomto Memorandu. Obec bude oprávněna uplatnit písemně právo z bankovní záruky v případě, že Investor bude i po stanovené době v prodlení s plněním některého svého závazku zajištěného bankovní zárukou, a to i přes písemnou výzvu Obce ke splnění takového závazku. Investor bude povinen nejpozději při podpisu tohoto Memoranda předložit Obci originál záruční listiny obsahující bezpodmínečný závazek banky vyplatit Obci bankovní záruku v případě nesplnění závazku Investora. Investor bude povinen zajistit platnost bankovní záruky po celou dobu trvání tohoto Memoranda. Bankovní záruka na druhou stranu může být pro některé investory příliš velká zátěž, kterou nebudou ochotni podstoupit. Je proto třeba vzít v úvahu, zda je tento institut úměrný předmětu závazku i osobě investora.

4.2. Pro případ porušení závazků uvedených v čl. 2.1, 2.4 - 2.7, 2.9 až 2.13, 4.1, 5.2, 5.6 a 5.7 tohoto Memoranda se Investor zavazuje uhradit Obci smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení v níže specifikované výši. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost Investora k náhradě jím způsobené škody.

(doplnit výši smluvní pokuty ve vztahu k jednotlivým závazkům)

POZNÁMKA: Pokud si smluvní strany namísto či vedle bankovní záruky či zřízení zástavy sjednají smluvní pokuty, musí konkretizovat závazky Investora těmito pokutami zajištěné (doplnit konkrétní závazky zajištění smluvní pokutou spolu s určením výše smluvní pokuty za každý den prodlení buď procentem z dlužné částky, nebo fixní částkou). Investor nebude v prodlení v případě, že mu Obec v rozporu s tímto Memorandem odmítne po předchozí písemné výzvě Investora poskytnout součinnost nutnou ke splnění závazku. Nedohodnou-li si smluvní strany něco jiného, bude platit, že zaplacením smluvní pokuty dohodnuté v tomto Memorandu se neruší povinnost Investora závazek splnit, ani právo Obce vedle smluvní pokuty požadovat i náhradu škody. Druhé uvedené nicméně musí být v Memorandu výslovně uvedeno.

4.2 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu tohoto Memoranda včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. 5.7 tohoto Memoranda nebo poruší-li Investor povinnost smluvně dle čl. 5.6 tohoto Memoranda zavázat své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z tohoto Memoranda, zavazuje se na výzvu Obce bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Obci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na povinnost Investora k náhradě jím způsobené škody.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta dle čl. 4.3 zajišťuje zásadní povinnosti Investora, je třeba jí sjednat ve výši, která odradí Investora od porušení a současně ve výši, která zohledňuje hodnotu Investičního záměru Investora (vyšší smluvní pokuta u vyšší hodnoty Investičního záměru).

POZNÁMKA: v souladu s čl. VI. odst. 1 Zásad musí být odpovídajícím způsobem zajištěny nejen závazky Investora, ale též závazky Obce, obsažené v čl. 3.1, 3.3, 3.4 a 5.2 tohoto Memoranda (jinak by Memorandum bylo nevyvážené). Konkrétní výše zajištění, stejně jako navržených smluvních pokut, bude vždy určena s ohledem na obsah konkrétního Memoranda, totiž s ohledem na závazky Obce.

V. Závěrečná ustanovení

5.1 Smluvní strany prohlašují, že toto Memorandum uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si toto Memorandum před jeho podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z tohoto Memoranda vyplývajících.

5.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu tohoto Memoranda.

5.3 Toto Memorandum se vyhotovuje v **pěti** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému úřadu.

5.4 Toto Memorandum může být měněno pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Memoranda je vyloučena.

5.5 Toto Memorandum je uzavřeno na dobu určitou, a to na dobu do splnění veškerých závazků z tohoto Memoranda.

5.6 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z tohoto Memoranda. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

5.7 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu tohoto Memoranda ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu tohoto Memoranda ve znění všech případných pozdějších dodatků a převést na ně veškerá práva a povinnosti vyplývající z tohoto Memoranda.

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

5.9 Toto Memorandum bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Květnice č. (doplnit) na jejím (doplnit) zasedání, konaném dne (doplnit datum ve formátu den.měsíc.rok).

V Květnici dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

(doplnit oprávněného zástupce obce Květnice)

(doplnit osobu jednající za Investora)

Přílohy

- Příloha č. 1 – návrh Změny ÚP včetně podkladové studie
- Příloha č. 2 – koordinační situační výkres Investičního záměru
- Příloha č. 3 – harmonogram prací Investičního záměru
- Příloha č. 4 – popis Nepeněžního plnění
- Příloha č. 5 – harmonogram realizace Nepeněžního plnění
- Příloha č. 6 – odhad hodnoty Nepeněžního plnění