

## Plánovací smlouva

**POZNÁMKA:** Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy 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.

### 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**“) a podle § 66 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**StavZ**“) a přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, tuto Smlouvu:

### 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 podat/podal** žádost o vydání regulačního plánu, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy, který nahrazuje územní rozhodnutí pro Investiční záměr Investora v oblasti, který je rovněž v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- III. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě předmětného pořízení regulačního 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 navrhovaným regulačním plánem 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 této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora při spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu v rámci navrhovaného pořízení regulačního plánu 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 úrovní 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. **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 této smlouvy tato odlišná dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.
- V. **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 Tato plánovací smlouva (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena 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 navýšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území Obce. Pojmy označené velkým písmenem, které nejsou definovány v této Smlouvě, mají význam dle definic obsažených v Zásadách.

1.2 Investor hodlá na území Obce 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) m<sup>2</sup> HPP (dále jen „**HPP Investičního záměru**“), kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu (doplnit) (dále jen „**Investiční záměr**“). Investiční záměr je zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

1.3 Investiční záměr má být umístěn v ploše (doplnit označení), ve které platný územní plán Obce podmiňuje rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, kterým se ve smyslu § 61 odst. 2 StavZ nahrazuje územní rozhodnutí (dále jen „**RP**“).

*POZNÁMKA: Je třeba, aby Investor doložil co nejpřesnější podkladovou studii pro pořízení RP a 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 podkladovou studii a dokumentaci Investičního záměru, budou uvedeny přímo v čl. 1. odst. 2 a 3 Plánovací smlouvy. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.*

1.4 Předmětem této Smlouvy 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 za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá umístění a realizace Investičního záměru dle čl. 1.2 této Smlouvy (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a závazek Obce poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v procesu pořizování RP.

1.5 Investiční záměr uvedený v čl. 1.2 této Smlouvy klade ve smyslu § 66 odst. 2 StavZ na veřejnou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Investora na vlastní náklady takovou veřejnou infrastrukturu vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné infrastruktuře na Obec. Infrastruktura vybudovaná dle tohoto odstavce není součástí Investičního příspěvku.

## II. Závazky Investora

### Investiční příspěvek a jeho předpokládaná výše

2.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. 1.4 této Smlouvy 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 Zásad usnesením zastupitelstva obce č. (doplnit) ze dne (doplnit) udělena 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 1m<sup>2</sup> 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 jejich 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 m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru) a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Obce a jejich občanů v oblasti Veřejných služeb.*

2.3 Výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. III odst. 5 Zásad je pro Investiční záměr stanovena jako násobek počtu m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru, jak je uveden v čl. 1. odst. 2 této Smlouvy, a Sazby uvedené v čl. 2.2. této Smlouvy. Celková výše Investičního příspěvku tak činí (doplnit) ,-Kč (slovy (doplnit) korun českých). Z toho výše Peněžního plnění činí (doplnit) ,-Kč (slovy (doplnit) korun českých). **Fixní hodnota Nepeněžního plnění je stanovena v čl. II odst. 2.7 této Smlouvy.** Z předpokládané výše Investičního příspěvku a předpokládané výše Peněžního plnění smluvní strany vychází do doby stanovení jejich konečné výše dle čl. 2. odst. 4 této Smlouvy. Ke stanovení konečné výše Investičního příspěvku a konečné výše Peněžního plnění smluvní strany přistoupí 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. Jejich výši si smluvní strany písemně potvrdí.

#### POZNÁMKA:

Výše Peněžního plnění může být nižší než celková výše Investičního příspěvku v případě, kdy Investor poskytuje i Nepeněžní plnění. Celková výše Investičního příspěvku pak činí součet předpokládané výše Peněžního plnění a fixní hodnoty Nepeněžního plnění. Pokud není Nepeněžní plnění poskytováno, lze zažlucenou větu vymazat.

Obdobně jako v případě smlouvy o investičním příspěvku lze sjednat předpokládanou a konečnou výši investičního příspěvku.

### Splatnost Peněžního plnění Investičního příspěvku

2.4 Peněžní plnění Investičního příspěvku 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 RP, kterým je nahrazeno územní rozhodnutí.
- 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 nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby Investičního záměru.

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

2.5 Peněžní plnění Investičního příspěvku bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.4 této Smlouvy 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).

### Nepeněžní plnění

2.6 Investor se zavazuje poskytnout Obci následující Nepeněžní plnění:

- a) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) 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, možné doplnit odkazem na přílohu);
- 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. C 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 smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění by měl odpovídat popisu Investičního záměru v čl. 1.2 této Smlouvy, tj. i v případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m<sup>2</sup> HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu.

2.7. Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. 2.6 této Smlouvy 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 této Smlouvy.

*POZNÁMKA: V případě, že je Nepeněžním plněním vybudování Veřejné infrastruktury dle písm. a) ustanovení 2.7 této Smlouvy a Investor se rozhodne v souladu s čl. 2.10 této Smlouvy 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.*

2.8 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.

2.9 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.*

2.10 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžitého 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. 2.10 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 smlouvy může být i harmonogram Nepeněžitého plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví, je však třeba jej provázet s termíny v čl. 2.10. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, 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 ve Smlouvě upraveno.

2.11 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.

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

2.12 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.

### **Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury**

2.13 K realizaci Investičního záměru uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 66 odst. 2. StavZ nutné **vybudovat/upravit** stavby a zařízení veřejné infrastruktury. Konkrétně se jedná o nezbytnost **výstavby/úpravy** následující technické infrastruktury: (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 „**Veřejná infrastruktura**“).

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

2.14 Investor se zavazuje **vybudovat/upravit** Veřejnou infrastrukturu svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost.

2.15 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s **vybudováním nové/úpravami stávající** Veřejné infrastruktury. Investor se zavazuje, že nebude po Obci požadovat úhradu těchto nákladů.

2.16 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Veřejné infrastruktury a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury do katastru nemovitostí.

2.17 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na **vybudování/úpravách** Veřejné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle čl. 2.6 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 čl. 2.19 této Smlouvy).

2.18 Veřejnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do **(doplnit počet)** měsíců ode dne, kdy nabude účinnosti RP, kterým se nahrazuje územní rozhodnutí pro Investiční záměr. Investor se rovněž zavazuje Veřejnou infrastrukturu řádně zkolaudovat do **(doplnit počet)** měsíců ode dne dokončení **jejího vybudování/ úprav** tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku kolaudace Investičního záměru či jeho části.

## 2.19 Investor se zavazuje

- a) převést Obci vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Veřejné 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;
- b) převést Obci veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejné osvětlení, které jsou součástí Veřejné 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;
- c) převést Obci jinou Veřejnou infrastrukturu uvedenou v čl. 2.13 této Smlouvy, 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.

Prodloužení lhůty v případě zamítnutí návrhu na vklad Veřejné infrastruktury, u které je převod vlastnického práva podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, platí obdobně jako v čl. 2 odst. 10 této Smlouvy.

2.20 Články 2.10 - 2.12 této Smlouvy, týkající se závazků Investora předat Obci Nepeněžní plnění, jeho dokumentaci a zajistit převod záruk za jakost na Obec, se aplikují v případě Veřejné infrastruktury přiměřeně.

*POZNÁMKA: obdobná aplikace čl. 2.10 až 2.12 Smlouvy v případě převedení Veřejné infrastruktury mimo jiné znamená, že takto Investorem vybudovaná a Obci převedená Veřejná infrastruktura (pokud nebude dohodnuto jinak) nesmí být zatížena věcným břemenem ani zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k Veřejné infrastruktuře. Veřejná infrastruktura musí být 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 Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Obce. Ohledně přípustných věcných břemen viz poznámka u čl. 2.11 Smlouvy výše.*

## Další závazky Investora

2.21 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 s čl. 1.2 této Smlouvy. Investor se dále zavazuje dodržet harmonogram Nepeněžního plnění anebo vybudování nové/ úpravy stávající Veřejné infrastruktury. Harmonogram je přílohou č. 5 a 8 této Smlouvy.

## III. Závazky Obce

3.1 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi v rámci své samostatné působnosti veškerou nezbytnou součinnost v procesu pořizování RP ve smyslu čl. IV. Zásad. V rámci této součinnosti Obec zejména Investorovi poskytne součinnost k získání potřebných stanovisek a souhlasů k pořizovanému RP. Součinnost poskytne ve všech fázích procesu pořizování RP (zejména podání žádosti o vydání RP, vrácení návrhu RP pořizovateli k dopracování s pokyny zastupitelstva Obce, aj.), 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. 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.

*POZNÁMKA: konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, bude muset být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. 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.*

3.2 Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle čl. 3.1 a 3.3 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, 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 vybudování Veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. 3. odst. 1 a 2 této smlouvy.

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 touto Smlouvou. 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. 10 této Smlouvy.

*POZNÁMKA: Závazek je dle konkrétní povahy plnění potřeba sladit s čl. 2.10 této Smlouvy, ve kterém je zakotvena povinnost Investora předat Nepeněžní plnění v stanovené lhůtě.*

*Je-li předmětem plnění převod vlastnictví k věci, u které je podmínkou převodu zápis do katastru nemovitostí, je vhodné doplnit ustanovení řešící postup, kdy nedojde na základě podané žádosti k zápisu, včetně dopadu na lhůty.*

3.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění

a) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,

b) nebylo řádně zkolaudováno, nebo

c) Investor neposkytne Obci na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle čl. 2.12 této Smlouvy

je Obec oprávněna takové Nepeněžní plnění nepřevzít a informovat o tom na svých webových stránkách. 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 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.*

3.6 Protože předmětem této Smlouvy je také závazek Investora vybudovat anebo upravit Veřejnou infrastrukturu, uplatní se čl. 3. odst. 4 a 5 této Smlouvy ohledně podmínek převzetí takové Veřejné infrastruktury Obcí a následné správy takové Veřejné infrastruktury přiměřeně.

#### IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Investor jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v čl. 2.1, 2.4 – 2.6, 2.9 až 2.12, 2.14 až 2.21, 5.2 a čl. 5.6 – 5.8 této Smlouvy ve lhůtě do (doplnit počet) dnů ode dne uzavření Smlouvy:

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 konkrétní uzavírané smlouvě vypustí, na konkrétní podobě zajištění se smluvní strany dohodnou.)

*POZNÁMKA: V případě úprav smlouvy a jejích 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) této Smlouvy, touto zárukou bude ve prospěch Obce neodvolatelně a bezpodmínečně zajištěna povinnost Investora řádně splnit své závazky, uvedené v této Smlouvě. 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 této Smlouvy 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 této Smlouvy.*

*Závazky investora je možné zajistit i dalšími instituty, jak jsou uvedeny v čl. IV odst. 2 Zásad. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.*

4.2. Pro případ porušení závazků uvedených v čl. 2.1, 2.4 – 2.6, 2.9 až 2.12, 2.14 až 2.21, 4. 1., 5.2, čl. 5.6 – 5.8. této Smlouvy 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 pokoutou 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 touto Smlouvou odmítne po předchozí písemné výzvě Investora poskytnout součinnost nutnou ke splnění závazku. Nedohodnou-li si smluvní strany něco jiného, bude platit, že zaplacením smluvní pokuty dohodnuté v této Smlouvě se neruší povinnost Investora závazek splnit, ani právo Obce vedle smluvní pokuty požadovat i náhradu škody. Druhé uvedené nicméně musí být ve smlouvě výslovně uvedeno.*

4.3 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. 5.8 této Smlouvy nebo poruší-li Investor povinnost smluvně dle čl. 5.7 této Smlouvy zavázat své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, 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 této Smlouvy (jinak by Smlouva byla nevyvážená). Konkrétní výše zajištění, stejně jako navržených smluvních pokut, bude vždy určena s ohledem na obsah konkrétní Smlouvy, totiž s ohledem na závazky Obce.*

## **V. Závěrečná ustanovení**

5.1 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.

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 této Smlouvy.

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

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

5.5 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do nabytí právních účinků RP a splnění veškerých závazků z této Smlouvy.

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

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

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

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

*Poznámka: Upozorňujeme, že s ohledem na konkrétní obsah závazků smluvních stran může v některých případech vzniknout i povinnost zveřejnění smlouvy na úřední desce.*

*Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích: „Záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zříditi právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.“ Komentářová literatura pak k tomuto ustanovení uvádí: „Ustanovení § 39 odst. 1 se výslovně nevyjadřuje k povinnosti zveřejnit záměr i v případě právních jednání „obdobných“ (smlouvy nepojmenované), resp. jednání, která v sobě zahrnují prvky právních jednání uvedených v § 39 odst. 1, například nájmu, výpůjčky a směny (smíšené smlouvy). Přes mlčení zákona bude nutné i v těchto případech, tzn. v případech, ve kterých obec zamýšlí učinit právní jednání, jehož obsahem je některá z výše uvedených dispozic, záměr zveřejnit. Ostatně tento přístup lze podpořit i odkazem na § 1746 odst. 1 ObčZ („Zákonná ustanovení upravující jednotlivé typy smluv se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv.“). Záměr je třeba zveřejnit i před uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě, na kterou se vztahuje povinnost zveřejnit záměr, neboť touto smlouvou obec přebírá soudně vynutitelnou povinnost budoucí smlouvu v zásadě vždy uzavřít (srov. rozhodnutí NS ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009, a ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017). Sporné může být, zda je nutné zveřejnit záměr znovu před tím, než je uzavírána samotná budoucí smlouva. Pro takový názor svědčí fakt, že změnou poměrů mohlo dojít k zániku povinnosti budoucí smlouvu uzavřít, proti takovému názoru svědčí, že zde existuje soudně vynutitelná povinnost budoucí smlouvu uzavřít. K (zdánlivě) opakovanému zveřejnění záměru se lze přiklonit.“ Podle § 41 občanského zákoníku platí: „Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.“*

*Povinnost zveřejnění smlouvy na úřední desce by mohla nastat například v situaci, když by obsah některého ujednání smlouvy bylo možné vyhodnotit jako závazek pronajmout či vypůjčit obecní pozemek za účelem realizace stavby veřejného vybavení, a to i ve formě smlouvy o smlouvě budoucí.*

5.9 Tato Smlouva byla schválena 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 regulačního plánu 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
- Příloha č. 7 – popis Veřejné infrastruktury
- Příloha č. 8 – harmonogram realizace Veřejné infrastruktury