

Dohoda o spolupráci

uzavřená ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění
(dále jen „**Smlouva**“)

1.

Smluvní strany

- 1.1. Obchodní korporace **VPK Suchý s.r.o.**, IČ: 27085201 se sídlem Komenského nám. 12, 281 44 Zásmyky, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 95134, zastoupená Ladislavem Suchým, jednatelem (dále jen „**Investor**“).
- 1.2. **Město Zásmyky**, IČ: 00235954, se sídlem Komenského nám. 133, 281 44 Zásmyky, zastoupeno PhDr. Martou Vaňkovou, MBA, starostkou města (dále jen „**Město Zásmyky**“)
- (společně dále jen „**Smluvní strany**“).

2.

Preambule

- 2.1. Město Zásmyky vykonává činnost jako veřejnoprávní korporace ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a jedná prostřednictvím svých statutárních zástupců.
- 2.2. Investor je obchodní společností, která je vlastníkem následujících pozemků:
- Pozemek parc. č. st.237, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 604 m², jehož součástí je stavba - budova s č.p. 203, objekt k bydlení (dále jen „**Bytový dům**“);
 - Pozemek parc. č. st. 326/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 974 m², jehož součástí je stavba – jiná stavba bez č. p.;
 - Pozemek parc. č. 180/2, zahrada o výměře 478 m²;
 - Pozemek parc. č. 180/3, ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 8 m²;
 - Pozemek parc. č. 180/4, zahrada o výměře 203 m²;
 - Pozemek parc. č. 180/6, ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 209 m²;
 - Pozemek parc. č. 859/39, ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 127 m²;
 - Pozemek parc. č. 1024, ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 6 m²;
- vše v obci Zásmyky, v katastrálním území Zásmyky, vedeno na listu vlastnictví 1443 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (dále také „**Pozemky**“).
- 2.3. Investor prohlašuje, že má zájem na realizaci stavebního záměru na Pozemcích, spočívající ve výstavbě bytového domu, sestávajícího ze dvou konstrukčně propojených částí, který doplní stávající Bytový dům, a to na pozemcích parc. č. st. 326/1, 180/2 a 180/4 (bytový dům č. 1) a na pozemku parc. č. st. 326/1 a 180/1 (bytový dům č. 2; společně dále jen

„**Bytové domy**“). Současně Investor prohlašuje, že s ohledem na záměr výše uvedený, má zájem vybudovat na Pozemcích sítě technické infrastruktury, jež sestává zejména z výstavby a napojení splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vsakovacího zařízení a veřejného osvětlení vč. stojanů a dále též výstavbu zpevněné plochy pro pěší, přilehlých komunikací, parkovacího stání pro invalidy a veřejné zeleně, a to v rozsahu a v souladu s Koordinačním situačním výkresem projektu akce s názvem „*Bytový dům Dupanda*“ jež vypracovala společnost PM architekti s.r.o., IČO: 07710 364, se sídlem Wuchterlova 566/7 (dále jen „**Koordinační výkres**“) a za podmínek uvedených v této Smlouvě (vše dále společně též jen „**Projekt**“). Koordinační výkres Projektu tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

- 2.4. Město Zásmuky má zájem na naplnění cílů územního rozvoje samosprávním územní jednotky města, včetně zajištění jednotného urbanistického a architektonického rázu celé lokality, včetně budování a rozvoje potřebné infrastruktury s cílem zvýšit kvalitu života ve městě. Město Zásmuky má zájem na realizaci Projektu v souladu s touto Smlouvou.
- 2.5. Město Zásmuky bude podporovat Projekt v tom smyslu, že vydá všechna potřebná povolení, stanoviska a souhlasy se zřízením služebností vedení inženýrských sítí, které se týkají Projektu za předpokladu dodržení všech právních předpisů ze strany Investora, územního plánu Města Zásmuky, odsouhlasených požadavků Města Zásmuky uvedených zejména v této Smlouvě a uvedených v jednotlivých fázích Projektu v rámci jejich projednávání u správních orgánů. V rámci Projektu potřebuje Investor, resp. osoby, na které Investor v rámci Projektu bude převádět své Pozemky, připojení na veškeré nezbytné sítě technické infrastruktury včetně komunikací.
- 2.6. Město Zásmuky má zájem na tom, aby Projekt byl vypracován v souladu s platným územním plánem města Zásmuky a s Koordinačním výkresem. Za tímto účelem Město Zásmuky požaduje, aby Investor dodržel parametry uvedené v této Smlouvě a od dokumentů, se bez předchozího informování písemného souhlasu Města Zásmuky neodchýlil. Za písemný souhlas se v tomto smyslu rozumí i souhlas sdělený prostřednictvím e-mailu či jiné elektronické formy komunikace, přičemž za Město Zásmuky je oprávněn e-mailový souhlas udělit pouze starosta Města Zásmuky.
- 2.7. Ve společném zájmu Města Zásmuky a Investora je dle jejich možností zejména vzájemná podpora, koordinace a součinnost při realizaci záměru – Projektu Investora a zájmů Města Zásmuky, tj. zejména vymezení podmínek výstavby Projektu Investora, výsadba zeleně, vybudování komunikace a inženýrské sítě. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu za účelem stanovení podmínek vzájemné spolupráce tak, aby záměr Investora na realizaci Projektu a shora uvedený zájem Města Zásmuky, včetně vzájemné podpory při budování infrastruktury dle této Smlouvy, mohly být realizovány ve vzájemné součinnosti. Za tímto účelem se Smluvní strany dohodly na vzájemné spolupráci v rámci Projektu a uzavření této Smlouvy o spolupráci.
- 2.8. Smluvní strany prohlašují, že si jsou vědomy, že na Pozemcích s výjimkou pozemku parc. č. 859/39 vážne zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s. IČO: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč (dále jen „**Úvěrující banka**“) a dále zákaz zcizení a zatížení, jež se váže k uvedenému zástavnímu právu (dále

jen „**Omezení**“). Investor se zavazuje před převodem nemovitostí dle čl. 4.6 této Smlouvy uvedené Omezení ve vztahu k převáděným nemovitostem zrušit.

3.

Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran spolupracovat při realizaci svých záměrů popsaných v Preambuli této Smlouvy způsobem stanoveným v této Smlouvě, konkrétně záměru Investora realizovat Projekt na Pozemcích dle podmínek stanovených v této Smlouvě o spolupráci a záměru Města Zásmyky na rozvoji Města Zásmyky, její infrastruktury a získání plnění ze strany Investora ve smyslu této smlouvy tak, aby mohly být výše uvedené záměry realizovány ve vzájemné součinnosti.

4.

Závazky Investora

- 4.1. Investor se zavazuje na své nebezpečí a náklady vybudovat Projekt, a to včetně technické infrastruktury, tj. vodovodního řádu, splaškové a dešťové kanalizace, vsakovacích zařízení (dále jen „**technická infrastruktura**“), vnitřních komunikací spojujících bytové domy, chodníků a parkovacích stání (včetně parkovacích stání pro invalidy).
- 4.2. Součástí Projektu budou i plochy veřejné zeleně vyznačené v Koordinačním situačním výkresu, jenž tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 4.3. Nejdéle do šesti (6) měsíců od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu/rozhodnutí uděleného pro poslední zbývající objekt v rámci stavebního záměru Projektu nebo do šesti (6) měsíců od výmazu Omezení z Katastru nemovitostí, podle toho, co nastane později, bude do vlastnictví města Zásmyky převedena technická infrastruktura a části Pozemků dle Koordinačního výkresu, jejichž geometrické oddělení zajistí Investor na vlastní náklady. Převáděny budou následující nemovitosti s předpokládanými výměrami:
- a) Splašková kanalizace o délce 53 m;
 - b) Dešťová kanalizace o délce 74 m;
 - c) Vsakovací zařízení o objemu 43 m³;
 - d) Veřejné osvětlení o délce 55 m;
 - e) Stojany veřejného osvětlení v počtu 2 ks;
 - f) Komunikace o výměře 522 m²;
 - g) Chodníky o výměře 166 m²;
 - h) Parkovací stání pro invalidní osoby o výměře 30 m²;
 - i) Veřejná zeleň o výměře 233 m²;
 - j) Místo pro komunální odpad o výměře 20 m²;

(dále jen „**Převáděné nemovitosti**“).

- 4.4. V případě, že Úvěřující banka udělí souhlas s geometrickým oddělením Pozemků za účelem převodu Převáděných nemovitostí a vynětím těchto částí Pozemků z Omezení, budou Převáděné nemovitosti do vlastnictví Města Zásmyky převedeny do 6 měsíců ode dne vynětí částí oddělovaných pozemků z Omezení.
- 4.5. Ve věci Převáděných nemovitostí bude mezi Investorem a Městem Zásmyky uzavřena kupní smlouva. Návrh kupní smlouvy tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Smluvní strany tímto sjednávají povinnost uzavřít kupní smlouvu k Převáděným nemovitostem za podmínek této Smlouvy.
- 4.6. Převáděné nemovitosti budou převedeny do vlastnictví Města Zásmyky za úhrnnou kupní cenu ve výši 25.000 Kč bez DPH. V případě, že stavební záměr na výstavbu Projektu nebude realizován či dokončen nejpozději do 60 měsíců ode dne podpisu Smlouvy, zavazuje se Investor technickou infrastrukturu i plochy veřejné zeleně, vč. dětského hřiště a opěrné zdi na Pozemcích i přes shora uvedené nejpozději do 6 měsíců po uplynutí výše uvedené lhůty dokončit, zkolaudovat a převést do vlastnictví Města Zásmyky za výše uvedenou úplatu. Za tímto účelem je Město Zásmyky před shora uvedeným datem, oprávněno písemně vyzvat Investora k jeho předání.
- 4.7. Investor se zavazuje zajistit, aby dodavatelé stavebních prací v rámci výstavby Převáděných nemovitostí (s výjimkou veřejné zeleně) poskytli Investorovi záruční dobu v délce 36 měsíců a aby tato záruka byla z Investora převedena na Město Zásmyky v rámci převodu Převáděných nemovitostí. Ujednání o záruční době bude součástí kupní smlouvy, prostřednictvím níž dojde k převodu vlastnického práva k jednotlivým Převáděným nemovitostem na Město Zásmyky. V případě, že se Investorovi nepodaří smluvně zajistit převod záruky ze své osoby na Město Zásmyky, bude Investor udržovat záruku tak, aby případné záruční plnění mohlo být Městem Zásmyky minimálně po dobu 36 měsíců od převzetí příslušného díla Investorem uplatňováno přímo na Investorovi, který je bude dále uplatňovat u příslušného dodavatele stavebních prací.
- 4.8. Investor se dále zavazuje zajistit, aby veškeré pozemky ve vlastnictví Města Zásmyky, které Město Zásmyky poskytlo Investorovi v souvislosti s vybudováním inženýrských sítí v rámci Projektu, resp. na které umožnilo Investorovi přístup, byly vráceny Městu Zásmyky ve stavu co možná nejvíce odpovídajícím stavu před uložením sítí, pokud je to technicky možné a nejsou s tím spojeny neúměrné náklady.
- 4.9. Investor se zavazuje v případě převodu či přechodu vlastnického práva k jakékoli části Projektu dle této Smlouvy, zajistit převod nebo přechod práv a povinností Investora dle této Smlouvy na tuto 3. osobu. Uvedená povinnost se nevztahuje na převody na budoucí vlastníky bytových jednotek nově budovaného Bytového souboru, na Město Zásmyky a provozovatele Inženýrských sítí. Město Zásmyky se za tímto účelem zavazuje poskytnout Investorovi dostatečnou součinnost, zejména je povinna vyslovit souhlas s převodem práv a povinností dle této smlouvy z Investora na 3. osobu v případě, že se 3. osoba zaváže ke stejnému plnění tak, jak je uvedeno v této Smlouvě, a to ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne

obdržení výzvy Investora k jejímu poskytnutí. Součástí výzvy bude i návrh smlouvy mezi Investorem a 3. osobou, jejíž součástí bude i výše uvedený závazek Investora.

5.

Závazky Města Zásmyky

5.1. Město Zásmyky se zavazuje:

- a) předprojektovou a projektovou přípravu svých záměrů v rámci budování infrastruktury a územního plánování, jež má nebo by v budoucnosti mohla mít dopad na Projekt, průběžně konzultovat s Investorem, a to s cílem sladit potřeby Města Zásmyky a Investora;
- b) jakožto účastník správních řízení, resp. dotčený správní orgán (dle § 136 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu) a jakožto správce veřejných prostranství odpovědný za stav technického a dopravního vybavení Města Zásmyky, poskytovat Investorovi součinnost při realizaci správních řízení vedených v souvislosti s přípravou a realizací Projektu a bude činit nezbytné právní úkony a organizační opatření v souvislosti s takovými řízeními, to vše za předpokladu dodržení veškerých zákonných lhůt;
- c) učinit, jakožto správce veřejných prostranství, odpovědný za rozvoj inženýrských sítí, jakožto zájmu veřejného, a za poskytování veřejné služby s tím související dle příslušných právních předpisů, veškerá nezbytná rozhodnutí a organizační opatření související s přípravou a realizací Projektu, pokud to bude v jejích kompetencích;
- d) zajistit soulad veškerých svých právních úkonů v souvislosti s Projektem Investora a budováním infrastruktury s předpisy platného práva. Město Zásmyky, jakožto orgán odpovědný za správu území, správu veřejných prostředků, nakládání majetkem Města Zásmyky a za územní plánování, učiní v rámci výkonu svých práv a povinností v mezích závazných právních předpisů, bude-li toho třeba, veškerá nezbytná organizační opatření a rozhodnutí k ~~z~~ zabezpečení realizace Projektu Investora;
- e) po celou dobu trvání spolupráce v rámci výkonu svých práv a povinností v mezích závazných právních předpisů, zejména jakožto účastník správních řízení jakkoliv souvisejících s Projektem, jakož i dotčený správní orgán, v řízeních vedených v souvislosti s realizací Projektu, podporovat záměr Investora v souladu s touto Smlouvou. Město Zásmyky není povinno v rámci této součinnosti vynakládat jakékoliv finanční prostředky pro vyřešení majetkoprávních vztahů s 3. osobami, které by jakýmkoliv způsobem znemožňovaly výstavbu Projektu Investora, popř. výstavbu sítí, komunikací apod., která je nezbytná k realizaci Projektu Investora.

5.2. Město Zásmyky tímto uděluje Investorovi souhlas s realizací Projektu v rozsahu popsáném v této Smlouvě a jejich příloh a zavazuje se poskytnout Investorovi bez zbytečného odkladu veškerou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat, nezbytnou v rámci veškerých řízení týkajících se vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení,

kolaudačního souhlasu/rozhodnutí a veškerých dalších úředních povolení nezbytných k realizaci Projektu. Město Zásmuky se rovněž zavazuje udělit souhlas k využití pozemků, jež má ve svém vlastnictví, a jež bude nutné využít Investorem za účelem zajištění příjezdu k nově vybudované lokalitě Investora.

6.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 6.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 60 měsíců od jejího podpisu. V případě, že po uplynutí lhůty nebude Projekt ze strany Investora dokončen a obě Strany projeví vůli být vázané touto Smlouvou, budou postupovat podle podmínek zde uvedených.
- 6.3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně, a to vzestupně číslovanými dodatky k této Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 6.4. Práva vzniklá z této Smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 6.5. Jednostranné započtení na pohledávky vzniklé z této dohody se nepřipouští.
- 6.6. Práva a povinnosti uvedené v této Smlouvě přechází na právní nástupce.
- 6.7. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- 6.8. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které souvisejí s plněním této Smlouvy, a že spory vzniklé mezi Smluvními stranami budou přednostně řešit dohodou a nebudou-li vyřešeny dohodou, budou řešeny cestou příslušných soudů.
- 6.9. Zástupce Města Zásmuky prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít, a to na základě Usnesení zastupitelstva města č. **DOPLNIT** ze dne **DOPLNIT**, jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
- 6.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – *Koordinační situační výkres Projektu*
 - Příloha č. 2 – *Návrh kupní smlouvy k převodu pozemků*
 - *Usnesení zastupitelstva města Zásmuky č. **DOPLNIT** ze dne **DOPLNIT***

- 6.11. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný, a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

V Zásmukách dne

Ladislav Suchý
Jednatel Investora

PhDr. Marta Vaňková, MBA
starostka Města Zásmuky