

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

č. 25/09566/21

kteřou uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tyto smluvní strany:

### **město Uherský Brod**

sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod  
zastoupeno Mgr. Davidem Surým, určeným členem Rady města  
IČO: 00291463  
DIČ: CZ00291463  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú. 19-721721/0100  
(dále jen „**První smluvní strana**“)

a

### **COMENIUS TOWERS s.r.o.**

sídlem Prakšická 2495, 688 01 Uherský Brod  
zastoupená Ing. Pavlem Veleckým a Ing. Milanem Veleckým, jednatelem  
IČO: 109 96 427  
DIČ: CZ10996427  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú. 123-4593110237/0100  
(dále jen „**Druhá smluvní strana**“)

(společně též „**smluvní strany**“)

za účasti vedlejšího účastníka:

### **VH Nemovitosti s.r.o.**

sídlem Neradice 2324, 688 01 Uherský Brod  
zastoupená Ing. Milanem Veleckým a Ing. Martinou Horňákovou, jednatelem  
IČO: 045 83 035  
(dále jen „**Vedlejší účastník**“)

### **Preambule**

Smluvní strany mají zájem na rozvoji města, a to podpořením výstavby dalších bytových domů v částečně zasítované části lokality sídliště Olšava v Uherském Brodě, čímž se dosáhne uspokojení potřeb obyvatel ve zvýšení možností a kvality bydlení. Předpokladem realizace tohoto záměru je dobudování chybějících inženýrských sítí nebo realizace jejich přeložek v předmětném území, vybudování parkovacích stání, chodníků, drobných staveb, mobiliáře, realizaci sadových úprav a úprava stávajících komunikací včetně dopravního napojení předmětného území na existující dopravní síť.

S odkazem na uvedený záměr se smluvní strany dohodly na společném postupu přípravy a realizace stavby inženýrských sítí v rámci stavebního projektu s názvem „**BD COMENIUS TOWERS**“ spočívající ve výstavbě těchto stavebních objektů:

- hrubé terénní úpravy (SO 01),
- komunikace a zpevněné plochy (SO 08) ,
- kanalizace dešťová – veřejná (SO 10),
- veřejné osvětlení (SO 18),
- drobné stavby a mobiliář (SO 19),
- sadové úpravy (SO 20)

(dále výše uvedené stavební objekty jen jako „**Stavba**“),

pro účely výstavby 6 bytových domů s celkem 132 bytovými jednotkami na pozemcích p. č. 3584/100, 3584/101, 3584/8, 3584/71, 3584/124, 3584/125, 3584/126, 3584/127, 3584/128, 3584/129, 3584/130, 3584/131, 3584/132, 3584/133, 3584/134, 3584/135, 3584/136, 3584/137 a 7513/267 vše v k. ú. Uherský Brod, a to podle odsouhlasené projektové dokumentace pro DÚR a DSP/PDSP, jejíž koordinační situace stavby tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a dále uvedených ustanovení smlouvy a platných právních předpisů.

## I.

1. První smluvní strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 3584/8, 3584/71, 3584/132, 3584/133, 3584/137, 7513/267 zapsaných na LV 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, pro katastrální území a obec Uherský Brod (dále jen „**Pozemky MUB**“).
2. Vedlejší účastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 3584/100, 3584/101, 3584/124, 3584/125, 3584/126, 3584/127, 3584/128, 3584/129, 3584/130, 3584/131, 3584/134, 3584/135 a 3584/136 vše v katastrálním území a obec Uherský Brod (dále jen „**Pozemky CT**“). Vedlejší účastník, jako zakladatel a jediný společník Druhé smluvní strany prohlašuje, že nejpozději do 31. 12. 2021 učiní veškerá právní jednání pro (i) zvýšení základního kapitálu Druhé smluvní strany tak, že pozemky uvedené v předchozí větě budou představovat nepeněžitý vklad a stanou se tak výlučným vlastnictvím Druhé smluvní strany, anebo (ii) převod Pozemků CT do výlučného vlastnictví Druhé smluvní strany na základě kupní smlouvy. V případě, že se Druhá smluvní strana nestane výlučným vlastníkem Pozemků CT nejpozději do 31. 12. 2021, je První smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.
3. V případě, že Druhá smluvní strana hodlá převést své v budoucnu vzniklé vlastnické právo k Pozemkům CT na třetí osobu (dále jen „třetí osoba“), zavazuje se o tomto záměru informovat První smluvní stranu a stejně tak i třetí osobu o existenci této smlouvy. Současně Druhá smluvní strana postoupí se souhlasem První smluvní strany svá práva a povinnosti z této smlouvy třetí osobě ve formě dodatku k této smlouvě (dále jen „dodatek“), a to za následujících podmínek:
  - dodatek bude uzavřen před podáním návrhu na vklad vlastnického práva třetí osoby do katastru nemovitostí,
  - návrh dodatku předloží Druhá smluvní strana První smluvní straně ke schválení v zastupitelstvu města minimálně dva měsíce před nejbližším zasedáním zastupitelstva města, které má změnu smlouvy schválit,
  - dodatek nabude účinnosti ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva třetí osoby do katastru nemovitostí, přičemž pro případ, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva třetí osoby, pozbude dodatek účinnosti dnem právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, případně dnem právní moci rozhodnutí o zastavení řízení o povolení vkladu.
  - v případě, že Druhá smluvní strana poruší uvedené povinnosti, je První smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit a Druhá smluvní strana je povinna uhradit První smluvní straně pokutu ve výši 10.000 Kč. Tato sankce se nezapočítává na náhradu škody, kterou lze vymáhat samostatně.
4. Smluvní strany jsou si vědomy, že:
  - a) První smluvní strana nemůže po dobu udržitelnosti dotačního projektu „Rekonstrukce a intenzifikace ČOV Uherský Brod“, tj. do konce roku 2024, vlastnit splaškovou kanalizaci,
  - b) Předpokládaná výše nákladů souvisejících s realizací Stavby, které bude hradit výlučně Druhá smluvní strana (dále jen „**Náklady předpokládané hrazené Druhou smluvní stranou**“), činí celkem 25,575.209,35 Kč + DPH, přičemž se tato částka skládá z:
    - ba) projektové dokumentace DUR a DSP/PDSP Stavby 825.000,- Kč, + DPH

- bb) realizace Stavby podle položkového rozpočtu z PD 24,470.209,35 - Kč + DPH,
- bc) geometrický plán na vyznačení věcného břemene pro přeložku vodovodu a dešťovou kanalizaci veřejnou 30.000,- Kč + DPH,
- bg) zajištění výkonu autorského dozoru, technického dozoru a činnosti koordinátora BOZP po dobu realizace stavby 250.000,- Kč + DPH,

- 4. Spolupráce mezi smluvními stranami není zamýšlena jako úplatná smlouva mezi zadavatelem a dodavatelem o dodávce, službách či stavebních pracích.
- 5. Smluvní strany sjednávají, že veškerá finanční plnění hrazená na základě této smlouvy První smluvní stranou Druhé smluvní straně budou uhrazena ve prospěch bankovního účtu uvedeného v úvodu této Smlouvy.

## II.

Smluvní strany se dohodly, že:

- 1. Druhá smluvní strana:
  - a) zajistí projektovou dokumentaci Stavby pro územní rozhodnutí (DUR) a stavební povolení v podrobnostech dokumentace pro provádění stavby (DSP/PDSP) vč. rozpočtu - podrobných soupisů prací, dodávek a služeb s výkazem výměr a rozpočtem, rozdělený dle jednotlivých stavebních objektů včetně výběru zhotovitele kompletní projektové dokumentace Stavby, a dále kladných vyjádření a rozhodnutí orgánů státní správy, územní samosprávy a organizací nutných pro vydání územního rozhodnutí a posledního stavebního povolení Stavby (dále jen „**Povolení**“), projektovou dokumentaci skutečného provedení, zaměření skutečného provedení.
  - b) vybere zhotovitele Stavby v termínu do 3 měsíců po nabytí právní moci Povolení,
  - c) uzavře smlouvu o dílo s vybraným zhotovitelem Stavby (dále jen „**Smlouva o dílo**“), a to s termínem realizace Stavby do 3 let od nabytí právní moci Povolení. Smluvní strany souhlasí, že Smlouva o dílo bude obsahovat následující právní a obchodní podmínky:
    - (i) splatnost faktur bude činit nejméně 30 dnů ode dne doručení řádného daňového dokladu objednateli,
    - (ii) záruka na stavební práce a technologie bude činit nejméně 5 let ode dne řádného předání a převzetí díla.
  - d) zajistí stavební dozor nad realizací Stavby s tím, že přizve ke kontrolním dnům předem pověřeného zástupce První smluvní strany (dále jen „**Zástupce**“). K převzetí Stavby nebo její jakékoliv části Druhou smluvní stranou od dodavatele Stavby je nutný předchozí písemný souhlas Zástupce, který je oprávněn se vyjádřit k jakékoliv konstrukci v rámci Stavby, zejména zakrývaným částem Stavby. V případě převzetí Stavby nebo její jakékoliv části Druhou smluvní stranou od dodavatele Stavby přes vyjádřený důvodný nesouhlas Zástupce se způsobem provedení Stavby nebo jakékoliv její části v průběhu realizace Stavby a po jejím dokončení (zejména co do kvality a rozsahu dodávek), nepovažuje se Stavba nebo daná část Stavby za řádně provedenou ze strany dodavatele Stavby a První smluvní strana je oprávněna odmítnout uzavřít příslušnou Budoucí smlouvu 1 a/nebo Budoucí smlouvu 2 a/nebo Budoucí smlouvu 4.
  - e) zajistí kolaudační souhlas Stavby,
  - f) jako budoucí prodávající v souladu s čl. V. odst. 6. této smlouvy uzavře s První smluvní stranou (budoucím kupujícím) smlouvu o budoucí smlouvě kupní o koupi těchto stavebních objektů v rámci Stavby: hrubé terénní úpravy (SO 01), komunikace a zpevněné plochy (SO 08),

kanalizace veřejná – dešťová (SO 10), veřejné osvětlení (SO 18), sadové úpravy (SO 20), a to za 25 % skutečných nákladů na jejich pořízení, maximálně však za cenu 5,28 mil. Kč vč. DPH, s termínem uzavření kupní smlouvy do šesti měsíců od zajištění posledního kolaudačního souhlasu těchto stavebních objektů v rámci Stavby, s tím že, nárok na zaplacení vznikne po kolaudaci prvních dvou bytových domů (bytová sekce A a B) ve výši 50 %, po kolaudaci dalších dvou bytových domů (bytová sekce D a E) ve výši 25 % a po kolaudaci dalších dvou bytových domů (bytová sekce C a F) ve výši 25 %, (dále jen „**Budoucí smlouva 1**“),

- g) jako budoucí oprávněný (vlastník) kanalizace veřejné – dešťové (SO 10) a přeložky vodovodního řádu (SO 13) v souladu s čl. V. odst. 6. této smlouvy uzavře s První smluvní stranou, jako budoucím povinným – vlastníkem pozemků dotčených kanalizací veřejnou – dešťovou (SO 10) a přeložkou vodovodního řádu (SO 13) smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě kanalizace veřejné – dešťové (SO 10) a přeložky vodovodního řádu (SO 13) za úplaty ve výši 200 Kč/bm + DPH s tím, že smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě bude uzavřena nejpozději do 6 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu kanalizace veřejné – dešťové (SO 10) a přeložky vodovodního řádu (SO 13), (dále jen „**Budoucí smlouva 2**“),
- h) zajistí geometrický plán na vyznačení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě (viz čl. II. odst. 1. písm. g) této smlouvy) pro kanalizaci veřejnou – dešťovou (SO 10) a přeložku vodovodního řádu (SO 13) na své náklady a návrh předloží k odsouhlasení První smluvní straně,
- i) uzavře smlouvu o smlouvě budoucí o provozování přeložky vodovodního řádu (SO 13) do tří měsíců od podání žádosti o Povolení a po vydání kolaudačního souhlasu smlouvu o provozování přeložky vodovodního řádu (SO 13), s oprávněnou osobou (Slováckými vodárnami a kanalizacemi, a. s., Za Olšávkou 290, Sady, 686 01 Uherské Hradiště, IČ 49453866) a po realizaci konečnou smlouvu o provozování kanalizace přeložky vodovodního řádu (SO 13),
- j) jako budoucí prodávající v souladu s čl. V. odst. 6. této smlouvy uzavře s První smluvní stranou (budoucím kupujícím) smlouvu o budoucí smlouvě kupní o koupi těchto stavebních objektů v rámci Stavby: drobné stavby a mobiliář (SO 19), a to za cenu nákladů konstrukcí požadovaných První smluvní stranou ponížených o běžnou cenu konstrukcí SO 19 (jako zpevněných ploch chodníků) s termínem uzavření kupní smlouvy do šesti měsíců od zajištění kolaudačního souhlasu tohoto stavebního objektu v rámci Stavby (dále jen „**Budoucí smlouva 3**“),
- k) jako nájemce uzavírá současně s touto Smlouvou nájemní smlouvu s První smluvní stranou, jako pronajímatelem, kdy předmětem této nájemní smlouvy je vznik práva Druhé smluvní strany užívat Pozemky MUB za účelem přípravy a realizace Stavby, a to po dobu od nabytí právní moci Povolení do dne vydání kolaudačního souhlasu Stavby (dále jen „**Nájemní smlouva**“),
- l) prohlašuje, že je finančně způsobilá realizovat své závazky vyplývající jí z této smlouvy a disponuje dostatečným technickým a personálním zázemím pro realizaci závazků jí vyplývajících z této smlouvy.

### III. HARMONOGRAM PROJEKTU

1. Smluvní strany se zavazují postupovat v rámci realizace Stavby podle následujícího harmonogramu:

**a) FÁZE 1 – ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A STAVEBNÍ POVOLENÍ**

Druhá smluvní strana je povinna zajistit, aby nejpozději do 30. 6. 2022 došlo k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení Stavby včetně doložky o nabytí právní moci (dále jen „**Lhůta pro vydání Povolení**“);

**b) FÁZE 2 – VÝBĚR ZHOTOVITELE**

Jakmile dojde k vydání Povolení, včetně doložky o nabytí právní moci, zavazuje se Druhá smluvní strana do tří měsíců od vydání Povolení vybrat zhotovitele Stavby (dále jen „**Lhůta pro výběr zhotovitele**“);

**c) FÁZE 3 – REALIZACE**

Jakmile dojde k výběru zhotovitele, zavazuje se Druhá smluvní strana uzavřít se zhotovitelem Smlouvu o dílo, s tím že datum dokončení Stavby nesmí přesáhnout 3 roky od vydání Povolení včetně doložky o nabytí právní moci (dále jen „**Lhůta pro dokončení Stavby**“).

**IV.**

1. Smluvní strany se zavazují k součinnosti při projednání přípravy Stavby, dále při její realizaci včetně umožnění deponie stavebních materiálů v průběhu Stavby na stavbu dotčených pozemcích a přilehlých pozemcích v jejich výlučném vlastnictví a při rozhodnutích a úkonech souvisejících s předmětem této smlouvy.
2. Smluvní strany souhlasí s provedením Stavby na Pozemcích MUB a Pozemcích CT, a touto smlouvou se zavazují strpět výkon práva na provedení Stavby, a to dle situace, která je nedílnou součástí této smlouvy za dodržení podmínek stanovených ve stavebním řízení a umožní si navzájem kontrolu způsobu a kvality provádění Stavby.
3. Smluvní strany se zavazují, že při realizaci Stavby budou co nejvíce šetřit práva vlastníků Stavbou dotčených pozemků.
4. Právo na provedení Stavby se zakládá na dobu neurčitou a bezplatně.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude přílohou žádostí o vydání stavebních povolení, kterými smluvní strany prokážou své oprávnění umístit Stavbu v souladu s § 86 odst. 2 písm. a) a provést Stavbu v souladu s § 110, odst. 2, písm. a) stavebního zákona.

**V.**

1. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy zanikají v případě, že nedojde k vydání Povolení včetně doložky o nabytí právní moci do 30. 6. 2022.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud nedojde k dokončení Stavby ve Lhůtě pro dokončení Stavby z důvodu, které zavíní některá ze smluvních stran, je protistrana oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč se splatností do tří měsíců od doručení výzvy k zaplacení této smluvní pokuty.
3. Smluvní strany sjednávají, že pokud První smluvní strana neuzavře konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 1, a/nebo konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 2, a/nebo konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 3 a to ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení výzvy Druhé smluvní strany, zavazuje se uhradit Druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši

250.000 Kč se splatností do tří měsíců od doručení výzvy k zaplacení této smluvní pokuty a Druhá smluvní strana je oprávněna se domáhat uzavření dané konečné smlouvy soudní cestou.

4. Smluvní strany sjednávají, že pokud Druhá smluvní strana neuzavře konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 1, a/nebo konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 2, a/nebo konečnou smlouvu na základě Budoucí smlouvy 3 a to ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení výzvy První smluvní strany, zavazuje se uhradit První smluvní straně smluvní pokutu ve výši 250.000 Kč se splatností do tří měsíců od doručení výzvy k zaplacení této smluvní pokuty a První smluvní strana je oprávněna se domáhat uzavření konečné smlouvy soudní cestou.
5. První smluvní strana prohlašuje, že je jejím záměrem schválit dotační program určený pro nabyvatele bytových jednotek vystavených v rámci projektu Druhé smluvní strany BD COMENIUS TOWERS, Uherský Brod, na jehož základě by po zakoupení bytové jednotky a podání příslušné žádosti nabyvatel bytové jednotky obdržel dotaci jejímž účelem je zpětná úhrada nákladů spojená s pořízením těchto stavebních objektů v rámci Stavby: hrubé terénní úpravy (SO 01), komunikace a zpevněné plochy (SO 09), kanalizace dešťová – veřejná (SO 10), veřejné osvětlení (SO 18), sadové úpravy (SO 20), (dále jen „Dotace“). Výše dotace je stanovena na 50.000 Kč/BJ dle předpokládané výše nákladů hrazené Druhou smluvní stranou. Podmínkou přidělení Dotace každému žadateli bude, že žadatel nebo jiná osoba žijící v bytové jednotce bude mít zřízen trvalý pobyt na adrese příslušného bytového domu, v němž se bude bytová jednotka nacházet, přičemž takovýto stav bude trvat alespoň po dobu pěti let od uplynutí tří měsíců od vzniku vlastnického práva žadatele.
6. Smluvní strany sjednávají, že nejpozději do 15. 3. 2022 spolu uzavřou dodatek k této smlouvě, na základě kterého:
  - a) s ohledem na další vzájemná jednání dojde k upřesnění specifikace jednotlivých objektů Stavby dle budoucí projektové dokumentace pro provedení Stavby (včetně výkazu výměr), jejíž vyhotovení zajistí Druhá smluvní strana a tuto předá v elektronické podobě První smluvní straně,
  - b) dojde současně s uvedeným dodatkem k této smlouvě k uzavření smluv o smlouvách budoucích dle čl. II. odst. 1 písm. f), g), j) této smlouvy, přičemž obsah těchto smluv bude sjednán podle následujících zásad:
    - budoucí kupní ceny jednotlivých prací a dodávek obsažených ve výkazu výměr budou stanoveny podle ceníků stavebních prací vydávaných společností RTS, a.s. platných k 31. 12. 2021. Pokud některé práce a dodávky obsažené ve výkazu výměr nebude možno určit podle předchozí věty, bude budoucí kupní cena daných položek stanovena dohodou smluvních stran dle cenových nabídek možných dodavatelů na základě poptávek učiněných kteroukoliv ze smluvních stran, přičemž však na vybrané položky bude stranami stanovena maximální možná jednotková kupní cena (např. odvoz výkopové zeminy);
    - rozsah, opodstatněnost a finální budoucí cena (dle položkového rozpočtu) předmětu koupě musí být odsouhlasena příslušnými orgány První smluvní strany;
    - jakékoliv práce a dodávky na Pozemcích CT nemohou být součástí budoucího předmětu koupě (např. terénní úpravy na Pozemcích CT);
    - Druhá smluvní strana bude povinna prokazovat První smluvní straně rozsah plnění dle Smlouvy o dílo a vynaložení prostředků na úhradu ceny za dílo (např. dokončení hrubých terénních úprav dle zaměření geodetem),
    - vznik nároku Druhé smluvní na zaplacení budoucí kupní ceny bude podmíněn kolaudací bytových domů v rámci stavebního projektu s názvem „BD COMENIUS TOWERS“ tak, jak je sjednáno v čl. II. odst. 1 písm. f).

## VI.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Práva a povinnosti sjednané v této smlouvě jsou závazné pro případné právní nástupce obou smluvních stran. Jakékoliv změny této smlouvy musí být písemné a oběma účastníky podepsané, jinak jsou neplatné. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena na základě svobodné a pravé vůle, což potvrzují svými podpisy.
4. Případné rozpory se smluvní strany zavazují řešit dohodou. Teprve nebude-li dosažení dohody mezi nimi možné, bude věc řešena u věcně příslušného soudu dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a to u místně příslušného soudu, v jehož obvodu má sídlo První strana.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství a bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). První smluvní strana zašle tento dodatek správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne jejího uzavření.
6. Smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá smluvní strana.
7. Přílohy:           č. 1 Koordinační situace Stavby a vyznačení v DKM  
                          č. 2 Položkový rozpočet z PD

### Doložka dle § 41 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvem města Uherský Brod

19. zasedání konané dne 20.09.2021, usnesení č. 518/Z19/21

V Uherském Brodě dne 22.09.2021

Mgr. David Surý  
určený člen Rady města

COMENIUS TOWERS s. r. o.  
Ing. Pavel Velecký, jednatel

COMENIUS TOWERS s. r. o.  
Ing. Milan Velecký, jednatel

VH Nemovitosti s. r. o.  
Ing. Milan Velecký, jednatel

VH Nemovitosti s. r. o.  
Ing. Martina Horňáková, jednatelka