

Smlouva o společné investici

RESIDENCE SMRKOVICE s.r.o.

IČO 09648470

se sídlem Písek, Pražské Předměstí, Pražská 483, PSČ 397 01

zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddíle C, vložce č. 30404

zastoupena jednatelem p. Davidem Vostarkem

neplátce DPH

dále též jen „Investor“

a

Město Písek

IČO 00249998

se sídlem Písek, Vnitřní Město, Velké náměstí 114/3, PSČ 397 01

zastoupeno starostkou Mgr. Evou Vanžurovou,

oprávněné osoby ve věcech technických: xxx xxx, Městské služby Písek, s. r. o., xxx xxx,

odbor investic a rozvoje,

dále též jen „Město“

uzavírají podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o společné investici (dále jen „smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. RESIDENCE SMRKOVICE s.r.o. prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem nemovitých věcí, pozemků zapsaných na LV č. 924 pro k.ú. Smrkovice, obec Písek, a dále i držitelem práv z územního rozhodnutí na akci „ZTV Smrkovice“, vydaného MěÚ Písek, odborem výstavby a územního plánování, č.j. výst/87206921/0/2021/KI ze dne 22.11. 2021, v právní moci dne 24.12. 2021, dále jen „Územní rozhodnutí“. Územní rozhodnutí tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Město Písek prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem mj. pozemků parc. č. 951/10, 951/4, 48/13, 42/14, 106/14, 106/15, 106/16, 106/86, 663 a 960/1 všech ležících v k.ú. Smrkovice.
3. Investor a Město shodně prohlašují, že mají zájem aktivně spolupracovat při realizaci akce „ZTV Smrkovice“, neboť důsledkem jejího dokončení je vybudování sítě dopravní a technické infrastruktury, která umožní parcelaci pozemků Investora a Města a následnou výstavbu RD na těchto pozemcích.
4. Investor a Město dále shodně prohlašují, že mezi sebou uzavřeli i Smlouvu o smlouvě budoucí kupní ze dne 6.4.2022, jejímž předmětem je budoucí koupě vybudované veřejné části dopravní a technické infrastruktury Městem za kupní cenu 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) včetně DPH, již se tato smlouva nijak nedotýká a je stále v platnosti.

II.

Stavební povolení, projektová dokumentace, náklady

1. V návaznosti na nabytí právní moci Územního rozhodnutí vydaného na podkladě účastníky odsouhlasené a společně financované projektové dokumentace Investor vlastním jménem již požádal o potřebná stavební povolení na stavební objekty tam uvedené, konkrétně na:

- SO 101 – Komunikace a zpevněné plochy u odboru dopravy MěÚ Písek (žádost podána dne 6. 3. 2022) na podkladě Městem schválené projektové dokumentace vypracované projekční kanceláří GEODETICKÁ KANCELÁŘ PLAVEC – MICHALEC, se sídlem Písek, Budovcova 2530, číslo zakázky 1334/2020

- SO 301 – Vodohospodářské stavby u odboru životního prostředí MěÚ Písek (žádost podána dne 6. 5. 2022) na podkladě Městem schválené projektové dokumentace vypracované Ing. Janou Máchovou, ČKAIT 0101441, sídlem Dříteň 276, PSČ 373 51 Dříteň,

dále společně jen „Stavební povolení“.

2. Současně Investor vlastním jménem požádá i o všechna potřebná vyjádření, stanoviska a další případné podmiňující úkony.
3. V souvislosti s podáním žádostí o Stavební povolení se smluvní strany dohodly tak, že výběr projektanta a smluvní zajištění projekční činnosti zajišťuje svým jménem Investor s tím, že Město se zavazuje uhradit 25% (slovy dvacet pět procent) nákladů na vyhotovení projektové dokumentace, 75% těchto nákladů hradí Investor. Podíl Města na nákladech na projekční činnost bude splatný do 30ti dnů od nabytí právní moci příslušného dílčího stavebního povolení, na základě výzvy k plnění zaslané Investorem. Smluvní strany se dohodly tak, že podíl Města na nákladech na projekční práce nepřesáhne limit ve výši 150.000 Kč.
4. V návaznosti na získání Stavebního povolení se Investor zavazuje zajistit svým jménem výběr zhotovitelů, uzavření smlouvy o dílo a následnou realizaci příslušné stavby s tím, že Město se za podmínek uvedených v této smlouvě zavazuje uhradit 25% (slovy dvacet pět procent) nákladů na realizaci stavby, 75% těchto nákladů hradí Investor.
5. V rámci realizace stavby „ZTV Smrkovice“ se Investor zavazuje k pozemkům Města vybudovat, zkolaudovat a následně Městu předat minimálně 10 připojovacích bodů vodovodu, veřejné splaškové kanalizace a dále minimálně 10 sjezdů včetně vsakovacích drénů do dešťové kanalizace, dále společně jen „Síť“. K pozemkům Města bude vybudováno taktéž minimálně 10 STL přípojek zemního plynu, které budou předmětem budoucího prodeje provozovateli plynovodu a majetkového vypořádání, jak je uvedeno níže, a tedy nebudou Městu předávány do majetku.
6. Koordinační situace se zákresem umístění předmětné infrastruktury je přílohou č. 2 této smlouvy.
7. Vzhledem k tomu, že mezi Investorem a zhotovitelem (zhotoviteli) bude uskutečňována průběžná fakturace ceny díla, na základě odsouhlaseného soupisu provedených prací oprávněnou osobou Města ve věcech technických, procentuelní podíl Města bude splatný do patnácti dnů od doručení výzvy Investora k platbě, s připojením příslušné dílčí faktury (ev. jiné výzvy k platbě) zhotovitele.
8. Smluvní strany se dohodly tak, že podíl Města na nákladech na realizaci staveb dle Územního rozhodnutí a Stavebního povolení nepřesáhne limit ve výši 15.850.000 Kč, dle předpokládaného rozsahu těchto nákladů kalkulovaných ke konci července 2022, případné navýšení bude řešeno samostatně dodatkem k této smlouvě. Součástí těchto nákladů není podíl Města na úhradě nákladů, na něž byla vytvořena tzv. finanční rezerva v rozpočtované výši 15.000.000,- Kč. Tato rezerva slouží ke krytí nepředvídaných výdajů v podobě nutných změn projektu, materiálových a dalších vícenákladů apod. V případě nutnosti čerpání této rezervy se smluvní strany dohodly tak, že Investor vypracuje požadavek na čerpání této rezervy, včetně zdůvodnění a tyto případné náklady budou uhrazeny stejným poměrem jako předchozí, tj. 25% těchto nákladů hradí Město, 75% hradí Investor. V souladu s čl. V. odst. 1 níže podléhá čerpání rezervy schválení v orgánech Města.

III.

Souhlas se stavbou, výkup vodotečí, doba plnění

1. V návaznosti na skutečnost, že realizace staveb vymezených v Územním rozhodnutí a na něj navazujících je podmíněna vstupem na pozemky Města a současně veřejnoprávní předpisy vyžadují souhlas Města jakožto vlastníka dotčených pozemků, zavazuje se Město poskytnout Investorovi plnou součinnost při povolování a realizaci staveb vymezených shora s tím, že se zavazuje na výzvu Investora podat bezodkladně příslušné vyjádření, sdělení, souhlas či jinou formu akceptace záměru tak, aby byl smysl a účel této smlouvy naplněn.
2. S ohledem na skutečnost, že stavebníkem v řízeních o umístění a povolení příslušných staveb je výlučně Investor, dohodly se smluvní strany tak, že Město jakožto budoucí nabyvatel části plnění podle této smlouvy, v záhlaví této smlouvy určí jednu či více oprávněných osob ve věcech technických, se kterými bude Investor v průběhu provádění stavby komunikovat a které budou oprávněny zastupovat Město na kontrolních dnech příslušné stavby, činit zápisy do stavebního deníku a schvalovat soupisy provedených prací coby podklad k průběžné fakturaci.
3. Investor se zavazuje, že stavbu ZTV Smrkovice dokončí nejpozději do tří let od nabytí právní moci posledního Stavebního povolení. Dokončením stavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu ev. pokud se nevydává, pak oznámení či jiný doklad o dokončení stavby. V případě, že Investor bude v prodlení s dokončením stavby ZTV Smrkovice o více než 60 dnů od uplynutí tří let od nabytí právní moci posledního Stavebního povolení, zavazuje se Městu uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč. Odpovědnosti se Investor zproští a nárok Městu na smluvní pokutu nevznikne, pokud Investor prokáže, že vznik prodlení nezavinil.
4. Smluvní strany shodně konstatují, že na základě požadavku odboru životního prostředí MěÚ Písek (dle studie Modorozelené infrastruktury) byl vypracován a v územním řízení schválen projekt sadových úprav, které by měly být osazeny před kolaudací komunikace a následně Městu předány. S ohledem na skutečnost, že návazně na kolaudaci stavby ZTV Smrkovice bude s vysokou pravděpodobností v lokalitě probíhat výstavba RD soukromých investorů, bude nově vybudovaná zeleň zatížena touto stavební činností a hrozí její poškození. S ohledem na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly tak, že v případě, kdy bude možné provést kolaudaci všech částí stavby „ZTV Smrkovice“ aniž by byly dokončeny sadové úpravy, Investor tak učiní a realizaci sadových úprav provede následně v souladu se schváleným projektem Město s tím, že se Investor zavazuje uhradit Městu 75% nákladů na tyto sadové úpravy, s tím, že tato částka nepřesáhne 1.500.000,- Kč. Podíl Investora na nákladech je splatný do třiceti dnů od doručení žádosti Města včetně příslušné podkladové fakturace. Město bude zbývající částku (25% tj. max. 500.000 Kč) nárokovat v rozpočtu Odboru životního prostředí.
5. V souvislosti s dosažením účelu této smlouvy se účastníci dohodli tak, že každý z nich svým jménem požádá o trvalé připojení svých pozemků k síti NN u spol. EG.D. a.s., a to bezodkladně, Město požádá o min. 10 připojovacích bodů, Investor ke dni vyhotovení této smlouvy již požádal o celkem 35 připojovacích bodů.
6. V rámci Územního rozhodnutí byl vznesen požadavek ze strany Povodí Vltavy, s.p., správce vodního toku, na majetkoprávní vypořádání, viz bod 19. Územního rozhodnutí, z něž je evidentní, že nebude možné vydat vodoprávní povolení k realizaci vodohospodářských staveb do doby vykoupení ev. jiné formy majetkoprávního vypořádání vodotečí na pozemcích dotčených Územním rozhodnutím.
7. Město se s ohledem na tuto skutečnost zavazuje, že tyto dvě vodoteče odkoupí resp. majetkově vypořádá od příslušného správce příslušného s nimi hospodařit (Povodí Vltavy, s.p. a Státní pozemkový úřad), a to bezodkladně tak, aby bylo možné získat povolení k realizaci příslušných vodohospodářských staveb, včetně přeložení či čištění a

údržby těchto vodotečí. Investor se zavazuje uhradit Městu podíl na kupní ceně těchto dvou vodotečí ve výši 75% (slovy sedmdesát pět procent), a to do jednoho měsíce od úhrady kupní ceny Městem.

8. V případě, že ke splnění podmínky výkupu vodotečí dle tohoto čl. smlouvy nedojde a nepodaří-li se nalézt ani jiné řešení, je Investor oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV.

Předání plnění Městu, finanční vyúčtování

1. Smluvní strany se dohodly tak, že k předání Sítě Městu dojde po dokončení a kolaudaci posledního z dílčích stavebních objektů stavby „ZTV Smrkovice“, a to do jednoho měsíce od nabytí právních účinků příslušného kolaudačního souhlasu.
2. Podpisem příslušného předávacího protokolu přechází Sítě do majetku Města a Město nabývá práv ze záruky poskytnuté zhotovitelem příslušného stavebního díla.
3. V téže lhůtě bude provedeno finanční vyúčtování dosud Městem průběžně poskytnutých plnění, která se považují za zálohu, a dojde k vypořádání případných přeplatků a nedoplatků, i v návaznosti na konečnou fakturaci zhotovitele/ů díla.

V.

Salvatorní klauzule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že tuto smlouvu uzavírají v době, kdy s ohledem na existenci řady nepříznivých společensko-politických faktorů v podobě mj. válečného konfliktu na území Ukrajiny, vysoké inflace, nepříznivé epidemiologické situace na území Číny, dochází k narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů, výpadkům či prodávám v plnění i již nasmlouvaných kontraktů a z toho plynoucím rizikům a nepříznivým okolnostem dopadajícím i na subjekty v ČR. S ohledem na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly tak, že pro jednotlivé dílčí stavební objekty bude Investorem Městu předložen podrobný rozpočet pro realizaci stavby a v odůvodněném případě se strany zavazují jednat o uzavření dodatku k této smlouvě, kterým bude maximální podíl města na realizaci nákladů akce navýšen dle skutečných nákladů Investora, v intencích plánované finanční rezervy projektu. Navýšení maximálního podílu Města dle dodatků ke smlouvě v součtu v žádném případě nepřekročí 25 % (slovy dvacet pět procent) celkového smluvního plnění Města dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly tak, že postoupení pohledávek z této smlouvy podléhá předchozímu písemnému souhlasu druhé smluvní strany.

VI.

Ostatní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Změny, doplňky a zrušení této smlouvy lze realizovat pouze písemně.
2. Investor souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění smlouvy zajistí Město.
3. Sjednává se limitace rozsahu povinnosti Města a taktéž i Investora k náhradě škody v souvislosti s jeho plněním dle této smlouvy, a to maximálně do 100 % plnění povinné smluvní strany dle této smlouvy s tím, že se hradí toliko skutečná škoda, nikoliv ušlý zisk.

4. Kterákoliv ze smluvních stran může od této smlouvy odstoupit v případě hrubého porušení smluvních povinností druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smluvních povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - prodlení s dokončením stavby ZTV o více než 60 dnů oproti finálnímu termínu dokončení v délce tří let od nabytí právní moci posledního stavebního povolení, pokud jej zavinil Investor svým jednáním či opomenutím
 - prodlení s kteroukoliv platbou dle této smlouvy o více než 60 dnů
 - opakované porušení smluvních povinností jednou smluvní stranou, ačkoliv druhá smluvní strana jí písemně vyzvala k nápravě a upozornila na možnost odstoupení od smlouvy.
5. S veškerými osobními údaji, které jsou shromažďovány a následně zpracovávány v souladu s uzavřením a plněním této smlouvy, prodávající nakládá dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.04.2016 o ochraně osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „nařízení GDPR“) a dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zzou“). Prodávající dále činí, v souladu s článkem 13 nařízení GDPR a ustanovením § 8 Zzou, 11 informační povinnost prostřednictvím Zásad ochrany osobních údajů, které jsou dostupné na webových stránkách města www.mesto-pisek.cz.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou pare.
7. Tato smlouva se řídí právem České republiky. Smluvní strany se zavazují případné spory z této smlouvy řešit přednostně dohodou, nepodaří-li se spor vyřešit dohodou, jsou k řešení sporů příslušné obecné soudy České republiky.
8. Na důkaz toho, že tato smlouva byla sepsána podle pravé a svobodné vůle obou smluvních stran, připojují k ní smluvní strany své podpisy.

V Písku dne 17.10.2022

V Písku dne 10.10.2022

.....
RESIDENCE SMRKOVICE s.r.o.
David Vostarek, jednatel

.....
Město Písek
Mgr. Eva Vanžurová, starostka

Přílohy:

- 1) Územní rozhodnutí s doložkou právní moci
- 2) Koordinační situace lokality
- 3) Rozpočet

Schváleno v zastupitelstvu města dne 22.09.2022 – č. 203/22