



Smlouva o spolupráci

č. 17/23/0054

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

sídlem: náměstí Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, Liberec

IČO: 00262978

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

zastoupené: Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města
(dále jen „Město“)

a

DOLCEVITA JEŠTĚDSKÁ APARTMENTS, s.r.o.

sídlem: Harrachov 412, 512 46 Harrachov

IČO právnické osoby: 46977643

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

zastoupený/á: Ing. Michal Kunrt, jednatel
(dále jen „Investor“)

(Město a Investor společně dále jen „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“)

za účasti:

DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s.

sídlem: Harrachov 412, 512 46 Harrachov

IČO právnické osoby: 03318117

zastoupený/á: Ing. Michal Kunrt, člen správní rady

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ujednání

1.1 Tato Smlouva o spolupráci (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, schváleném Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 290/2021 ze dne 25. 11. 2021 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území statutárního města Liberec.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat záměr **Byty Ještědská -Liberec** na pozemku parc. č. 484/1, 485/1 a 486/1 v k.ú. Horní Hanychov, na ul. Ještědská v Liberci, části Horní Hanychov, sestávajícím se z novostavby bytového domu s prodejnou na soukromých parcelách v Horním Hanychově a realizace komunikací, zpevněných ploch, opěrných zdí, oplocení, sadových úprav, venkovních rozvodů vody, kanalizace splaškové a dešťové, domovního plynovodu a venkovních rozvodů elektro silnoproudých i slaboproudých dle projektové dokumentace DUR+DSP z 08/2023 od společnosti SIADESIGN Liberec s.r.o.

Navrhované parametry: Navržený objekt má dvě samostatné části s vlastními vchody, propojené pouze částečně zapuštěnou podnoží s garážemi. Objekt má tři nadzemní podlaží. V objektu bylo v IPP – v návaznosti na veřejnou komunikaci navrženo komerční využití. Bloky A a B mají půdorys tvaru obdélníka o rozměrech 14x31m a 14x38m a mají 3 nadzemní podlaží. Max. výška obou bloků je 15 m. Na areálovou komunikaci navazují parkovací plochy s kolmými stáními a vjezdem do krytého parkingu. Vznikne 33 bytových jednotek a 1 komerční prostor o celkové velikosti 3 888 m² HPP, kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu (dále jen „Investiční záměr“).

Investiční záměr odpovídá Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 písm. a) Zásad. Investiční záměr bude rovněž zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který bude přílohou č. 2 této Smlouvy.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžitého plnění ve smyslu čl. I. odst. 6. Zásad za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle čl. 1.2 této Smlouvy, a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.

1.4 Investiční záměr uvedený v čl. 1.2 této Smlouvy klade ve smyslu § 88 StavZ na veřejnou dopravní a technickou 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 dopravní a technickou infrastrukturu vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město.

II. Závazky Investora

Investiční příspěvek a jeho výše

2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu dále specifikované Peněžité plnění za účelem uvedeným v čl. 1.3 této Smlouvy. Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. I odst. 5 Zásad je pro Investiční záměr stanovena jako násobek počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, uvedené v DÚR, a částky 575,- Kč/m². Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku tak činí 2 235 600,- Kč (slovy Dva miliony dvě stě třicet pět tisíc šest set korun českých).

Konečná výše Investičního příspěvku

Investor se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož konečná výše bude vypočtena jako násobek příslušného počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, pravomocné společné povolení nebo k němuž nabyt právní účinky územní souhlas, nebo ke kterým byl vydán stavebním úřadem souhlas s ohlášenou změnou v užívání stavby nebo k němuž byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, a částky 575,-Kč; od takto stanovené částky bude v případě, že Investor podle podmínek této Smlouvy poskytuje Městu také Nepeněžní plnění, odečtena fixní hodnota tohoto Nepeněžního plnění. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Investičního příspěvku a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

Splatnost Investičního příspěvku

2.2 Investiční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabyde právní moci stavební povolení, společné povolení nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu pro Investiční záměr či právní jednání umožňující Investorovi začít realizovat Investiční záměr (např. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení podle § 116 StavZ), anebo do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Investorovi vznikne právo provést oznámený Investiční záměr podle § 117 odst. 5 StavZ.

2.3 Investiční příspěvek ve své konečné výši bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.2 této Smlouvy na transparentní účet Města číslo: 9967752/0800. Variabilním symbolem bude IČO Investora.

Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury

2.4 K realizaci Investičního záměru uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 88 StavZ nutné vybudovat nebo upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, rozumí se jí následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: „Světelná signalizace Ještědská“ podle projektové dokumentace pro územní řízení zpracované SIADESIGN LIBEREC, s.r.o., z prosince 2020; umístění stavby světelné signalizace bylo povoleno rozhodnutím Magistrátu města Liberec, odbor stavení úřad, č.j. SURR/7130/193983/20-Si CJ MML 236021/21, potvrzeným rozhodnutím Krajského úřadu Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č.j. KULK 35526/2022-OSŘ, ze dne 12.5.2022.

Pozemky dotčené stavbou světelné signalizace - p. č. 762/6, 762/16, 483/10, 483/9, 483/7, 483/12, 473/4, 473/1, 473/10, 473/11, 762/1, 45/3, vše v k. ú. Horní Hanychov.

Jedná se o stavbu světelného signalizačního zařízení. Předmětná stavba signalizačního zařízení zahrnuje pokládku kabelového vedení vč. chrániček, pokládku napájecích kabelů, osazení a instalaci řadiče, umístění sloupů SSZ, montáž výložníkových ramen, výměnu sloupu veřejného osvětlení, montáž bezúdržbových stožárových svorkovnic, instalaci

kamer videodetekce, osazení kabelů ke kamerám, osazení dopravních a tramvajových návěstidel, instalaci GSM komunikačního modemu, odstranění, výměnu a instalaci svislého dopravního značení, vyznačení vodorovného dopravního značení.

2.5 Investor se zavazuje vybudovat anebo upravit veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.4 této Smlouvy, svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost. Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové či úpravami stávající veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.4 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.4 této Smlouvy, a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury do katastru nemovitostí.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování anebo úpravách veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.4 této Smlouvy, není Nepeněžním plněním dle Zásad a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (a to včetně hodnoty pozemku či pozemků Investorem předávaných Městu spolu s veřejnou infrastrukturou dle čl. 2.7 této Smlouvy).

2.6 Veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.4 této Smlouvy, se Investor zavazuje vybudovat či upravit do 30 měsíců ode dne prvního pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít realizovat Investiční záměr. Investor se rovněž zavazuje veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.4 této Smlouvy, řádně zkolaudovat do 12 měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

2.7 Investor se zavazuje veřejnou dopravní infrastrukturu dle čl. 2.4 této Smlouvy převést Městu ve lhůtě do 60 dní od její kolaudace a Město se zavazuje v uvedené lhůtě tuto veřejnou dopravní infrastrukturu převzít. Město si však vyhrazuje právo odmítnout takovou veřejnou infrastrukturu od Investora převzít do doby, než bude postaven Investiční záměr v rozsahu alespoň 95 % z celkového Investičního záměru.

Investor se zavazuje spolu s převáděnou veřejnou dopravní infrastrukturou předat Městu také dokumentaci skutečného provedení převáděné veřejné dopravní infrastruktury; Investor se zavazuje bezúplatně předat Městu i pozemek či pozemky, na kterých se nachází předmětná veřejná infrastruktura, jsou-li v jeho vlastnictví.

Další závazky Investora

2.8 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 a dle příslušných termínů, kdy kolaudace projektu proběhne do 30 měsíců od pravomocného povolení pro realizaci stavby BD.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru ve smyslu čl. IV. odst. 2. Zásad. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru (zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy. Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování nové či úpravy stávající veřejné dopravní anebo technické infrastruktury dle čl. 2.4 an. této Smlouvy, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování takové veřejné infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle čl. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Investiční záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Poruší-li kterákoli ze smluvních stran jakoukoli povinnost vyplývající z této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků, zavazuje se na výzvu druhé smluvní strany bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení takové povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

4.2 Poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. V. odst. 5.9 této Smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 223 560 Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy Města Investorovi.

V. Závěrečná ujednání

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 Tato Smlouva zcela nahrazuje Plánovací smlouvu č. 4/21/0036 ze dne 15.4.2021, uzavřenou mezi Městem a mateřskou společností Investora, společností DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s., jež se týkala Investičního záměru a jež dohodou svých smluvních stran tímto v celém rozsahu zaniká. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se konstatuje, že tato Smlouva dále nahrazuje i veškerá další případná předchozí ústní i písemná ujednání týkající se Investičního záměru, a to mezi jakýmikoli účastníky této smlouvy.

5.3 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. Takovou podstatnou okolností je také vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.

5.4 Tato Smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení obdrží DOLCE VITA DEVELOPMENT, a.s. a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

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

5.6 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora, uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy.

5.7 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou 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, Město 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 práva a povinností z této Smlouvy.

5.8 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 Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

5.9 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.

5.10 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu posledním účastníkem, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZRS“).

Uveřejnění Smlouvy zajistí Město, a to ve lhůtě do 30 dní ode dne uzavření této Smlouvy. Neprodleně po uveřejnění této Smlouvy v registru smluv o tomto uveřejnění písemně informuje Investora. Investor není povinen správnost uveřejnění Smlouvy zkontrolovat. V případě, že Město z nějakého důvodu Smlouvu v registru smluv v uvedené lhůtě neuveřejní, vyhrazuje si Investor právo Smlouvu po uplynutí uvedené lhůty uveřejnit prostřednictvím registru smluv. Smluvní strana, která provedla opravu uveřejněné Smlouvy dle § 5 odst. 7 ZRS, odpovídá za její správnost obdobně. Druhá smluvní strana není povinna správnost provedené opravy zkontrolovat.

5.11 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním výše uvedené smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených smluvními stranami dle čl. 5.4 této Smlouvy, prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny podle ZRS, resp. které by nemohly být poskytnuty podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

5.12 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 304/2023 na jeho 10. zasedání, konaném dne 30.11.2023.

Smluvní strany:

V Liberci dne.....

V Liberci dne 12. 12. 2023

Ing. Jaroslav Zámečník, CSc., primátor města

Ing. Michal Kunrt, jednatel
DOLCEVITA JEŠTĚDSKÁ APARTMENTS, s.r.o.

za účasti:

V LIBERCI dne 12. 12. 2023

Ing. Michal Kunrt, člen správní rady
DOLCE VITA DEVELOPMENT a.s.

Přílohy

Příloha č. 1 – Koordinační situační výkres Investičního záměru

