

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

**Město Lysá nad Labem**  
**Husovo náměstí 23, Lysá nad Labem, PSČ: 289 22**  
**IČ: 00239402**  
**CZ00239402**  
**zastoupená starostou města, Mgr. Karlem Markem**  
(dále jen „Město Lysá nad Labem“)

a

**HEKO Park s.r.o.**  
**se sídlem Řecká 1107, 250 81 Nehvizdy**  
**IČ: 14220393**  
**společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 362251**  
**jejímž jménem jedná jednatel společnosti Ing. Jaroslav HEJHAL**  
(dále jen „HEKO Park“)

v souladu s § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a příslušnými právními předpisy souvisejícími s touto smlouvou uzavřely tuto

## **SMLOUVU O SPOLUPRÁCI č. 2024 – 0183/SM**

### **Preambule**

Společnost HEKO Park se zabývá zejména projekční a inženýrskou činností v investiční výstavbě včetně činností spojených s územním plánováním a developmentem.

Smluvní strany společně prohlašují, že mají společný zájem na řízené a koordinované přípravě území náležejícího do katastru města Lysá nad Labem, jehož vymezení je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**Lokalita Průmyslová zóna**“), pro zástavbu, a z tohoto důvodu se dohodly na vzájemné spolupráci.

Smluvní strany prohlašují, že jejich zájmem je vytvořit podmínky pro

- efektivní využití a rozvoj daného území při respektování principů přiměřenosti a udržitelnosti,
- rozvoj průmyslu, výroby a služeb, vědy, výzkumu a inovací v daném území,
- vznik pracovních míst a zvýšení konkurenceschopnosti města Lysá nad Labem, a to nejen v rámci Středočeského kraje, ale také ve vztahu k Hlavnímu městu Praha, přičemž dosažení tohoto cíle považují smluvní strany za veřejný zájem.

### **Článek 1.** **Předmět smlouvy**

- 1.1.** Předmětem této smlouvy je stanovení základních pravidel vzájemné spolupráce obou smluvních stran při přípravě Lokality Průmyslová zóna pro zástavbu, realizaci zástavby a její vedení, včetně stanovení finančních závazků a vymezení pravidel finanční spoluúčasti.
- 1.2.** Cílem vzájemné spolupráce je zajištění koordinované přípravy a realizace zástavby Lokality Průmyslová zóna – plocha pro výrobu 19 a 20, specifikované Územním plánem města Lysá nad Labem ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy, a to způsobem a v rozsahu v této smlouvě vymezeným.

### **Článek 2.** **Předmět spolupráce**

- 2.1. V zájmu koordinace postupu dosažení cíle touto smlouvou presumované společnost HEKO Park:**

- (i) je touto smlouvou ustanovena „Garantem řízené přípravy území a zástavby Lokality Průmyslová zóna, a z této pozice bude zajišťovat zpracování přípravy území a zástavby Lokality Průmyslová zóna,
- (ii) zavazuje se, že bude Lokalitu Průmyslová zóna rozvíjet v návaznosti na plánované změny Územního plánu tak, aby zde byla umístěna zejména zástavba pro provozy lehké průmyslové výroby, objekty pro administrativu, vědu a výzkum, výrobní a servisní služby, školství, atd, jak vyplývá z přílohy č. 2 této smlouvy - prezentace Průmyslové zóny Lysá nad Labem, kdy maximální výška budov v ploše 19 bude 15 metrů nad úroveň terénu a v ploše 20 bude 13 metrů nad úroveň terénu, maximální zastavěná plocha objektů na 60 % a minimální plocha zeleně na 20 % a v případě realizace skladových objektů tyto mohou být realizovány jako doplňkové stavby k objektům Průmyslové zóny a v případě samostatných objektů maximálně do výměry 30% z celkové výměry zástavby. Současně se zavazuje, že územní studie, která bude pro danou lokalitu zpracována, bude předložena zastupitelstvu Městu Lysá nad Labem k souhlasnému vyjádření, pokud by tato studie nebyla předložena zastupitelstvu Městu Lysá nad Labem k vyjádření nebo nebylo zastupitelstvem Městu Lysá nad Labem vydáno souhlasné vyjádření, je Město Lysá nad Labem oprávněno od této smlouvy odstoupit.
- (iii) město nemá zájem, aby v Lokalitě Průmyslová zóna byly umístěny stavby a provozy s tímto využitím:
  - objekty pro bydlení a kontejnerová překladiště
  - sklady s rychloobrátkovým zbožím
  - výroba energie (s výjimkou solárních článků a FVE aplikovaných na stavebních objektech)
  - stavby pro ubytování sezónních dělníků
  - stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu,
  - provozy (objekty, sklady atd.), které by svojí činností výraznou měrou zhoršovaly životní prostředí nad přípustnou míru a nerespektovaly vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- (iv) v rámci své činnosti bude oprávněna jednat s dotčenými orgány státní správy a organizacemi za účelem přípravy zástavby území a projednávat umístění jednotlivých staveb a následně tyto stavby realizovat,
- (v) umístění již konkrétních investičních záměrů investorů bude projednávat s vedením města Lysá nad Labem za účelem souladu výstavby se zájmy města,
- (vi) v souladu s Územním plánem města Lysá nad Labem vypracuje na vlastní náklady Územní studii, jejíž součástí budou Regulativy řízené zástavby, jako závazný podklad pro umístování konkrétních investičních záměrů do Lokality Průmyslová zóna. Zadání územní studie a její vypracování bude projednáno v orgánech města Lysá nad Labem. Podmínky a připomínky orgánů města Lysá nad Labem společnost HEKO Park zapracuje do územní studie,
- (vii) bude pravidelně, nejméně jedenkrát za měsíc, informovat vedení města Lysá nad Labem o postupu realizace záměru,
- (viii) nebude na městu Lysá nad Labem požadovat finanční spolupodílení na přípravě, zástavbě a realizaci Průmyslové zóny s výjimkou, kdy by se smluvní strany vzájemně výslovně dohodly jinak.
- (ix) zavazuje, že jednotlivé areály Průmyslové zóny nebudou uvedeny do provozu dříve, než bude do provozu uveden obchvat města II/272 Lysá nad Labem – Litol.

## 2.2. Město Lysá nad Labem:

- (i) poskytne společnosti HEKO Park nezbytnou součinnost v rámci realizace záměru touto smlouvou presumovaného a bude jej aktivně podporovat,
- (ii) vlastní v Lokalitě Průmyslová zóna pozemky – pozemkové parcely p. č. 552/42 o výměře 1 177 m<sup>2</sup>, 3472/8 o výměře 317 m<sup>2</sup>, 3651 o výměře 196 m<sup>2</sup>, 552/48 o výměře 348 m<sup>2</sup>, 3622/5 o výměře 2 344 m<sup>2</sup>, 3621/1 o výměře 582 m<sup>2</sup>, 3431/2 o výměře 1 876 m<sup>2</sup> a 3414/81 o výměře 2 504 m<sup>2</sup> vše v k. ú. a obci Lysá nad Labem, jejichž výměra činí celkem 9 344 m<sup>2</sup>; smluvní strany konstatují, že pozemky p. č. 552/42, 552/48, 3621/1, 3431/2, část pozemku p. č. 3622/5 o výměře 1 500 m<sup>2</sup> a část pozemku p. č. 3414/81 o výměře 1 503 m<sup>2</sup> jejichž celková výměra je 6 986 m<sup>2</sup>, se nacházejí v Lokalitě Průmyslové zóna, přičemž jejich umístění je vyznačeno v Příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**Pozemky města**“),
- (iii) nemá zájem o prodej Pozemků města, je však připraveno je ve smyslu odstavce 2.4. tohoto článku směnit, přičemž rozhodnutí o směně náleží výlučně do pravomoci Zastupitelstva města Lysá nad Labem, přičemž ke směně může dojít nejdříve, až bude uveden do provozu obchvat města II/272 Lysá nad Labem – Litol.
- (iv) pokud se Město Lysá nad Labem stane v době platnosti této smlouvy vlastníkem některého dalšího pozemku v Lokalitě Průmyslová zóna, bude tento do seznamu pozemků vlastněných Městem Lysá nad Labem dle odrážky (ii) tohoto odstavce zahrnut; ujednání dle věty před středníkem této odrážky se netýká pozemků, u kterých se Město Lysá nad Labem stane vlastníkem za účelem realizace Obchvatu Města Lysá nad Labem
- (v) po dobu platnosti této smlouvy odkáže jiné možné zpracovatele Lokality Průmyslová zóna, developerské společnosti, realitní zprostředkovatele či další osoby mající zájem o Lokalitu Průmyslová zóna s odkazem na ujednanou exkluzivitu na Garanta řízené přípravy území a zástavby Lokality Průmyslová zóna.

- 2.3. Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně konstatují, že tato smlouva nepředstavuje veřejnou nabídku, veřejný příslib, smlouvu o smlouvě budoucí kupní ani jiné ujednání ve vztahu k vlastnictví města Lysá nad Labem k pozemkům v Lokalitě Průmyslové zóny, o jejichž případném převodu a podmínkách povedou smluvní strany samostatné jednání.
- 2.4. Smluvní strany se dohodly, že schválí-li Zastupitelstvo města Lysá nad Labem směnu Pozemků města, bude ze strany HEKO Park nabídnut ke směně ve prospěch Města Lysá nad Labem pozemek situovaný v Lokalitě Průmyslová zóna Lysá nad Labem v části uvedené v Příloze č. 3 Smlouvy, přičemž jeho výměra bude odpovídat výměře pozemků poskytnutých Městem Lysá nad Labem ke směně. Smluvní strany konstatují, že v době podpisu této smlouvy se předpokládá směna pozemků o výměře 6 986 m<sup>2</sup>.

### **Článek 3.** **Finanční plnění**

- 3.1. HEKO Park se zavazuje hradit Městu Lysá nad Labem fixní podíl na zisku z Lokality Průmyslová zóna, a to v rozsahu a na základě podmínek níže uvedených.
- 3.2. Výše podílu Města Lysá nad Labem na zisku Lokality Průmyslová zóna, k jehož platbě se HEKO Park zavazuje dle čl. 3.1. této smlouvy, činí částku **50,- Kč (slovy: padesát korun českých)** z každého m<sup>2</sup> pozemku spadajícího do Lokality Průmyslová zóna, který bude ze strany HEKO Park prodán finálnímu investorovi za účelem výstavby jeho záměru (dále jen „**Podíl**“), a to v rozsahu plochy, která bude Územní studií Lokality Průmyslová zóna a/nebo Územním rozhodnutím určena jako areálově zastavitelná plocha (dále jen „**Zobchodovatelný pozemek**“). Pro odstranění případných pochybností smluvní strany uvádějí, že závazek úhrady Podílu města Lysá nad Labem se nevztahuje na ty pozemky, které budou určeny na výstavbu ochranných valů, veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- 3.3. Nárok na úhradu Podílu vzniká městu Lysá nad Labem v okamžiku, kdy dojde k nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva finálního investora k Pozemku. Podíl města Lysá nad Labem je splatný 30. dnem po splnění výše uvedené podmínky, a to na základě faktury města Lysá nad Labem obsahující všechny náležitosti řádného daňového dokladu doručené HEKO Park. Pro účely vystavení faktury se HEKO Park zavazuje město Lysá nad Labem vždy v dostatečné lhůtě informovat o tom, že nastaly podmínky pro úhradu Podílu, včetně konkretizace výměry pro účely výpočtu výše Podílu.
- 3.4. Smluvní strany si sjednávají, že Městu Lysá nad Labem vzniká nárok na úhradu Podílu také v případě, že do 2 let od vydání kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí opravňujícího užívání konkrétní stavby v Lokalitě Průmyslové zóny nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemku či jeho části na finálního investora. Nastane-li taková situace, je Podíl Města Lysá nad Labem splatný 30. dnem po uplynutí lhůty 2 let od vydání kolaudačního rozhodnutí, kolaudačního souhlasu nebo jiného rozhodnutí opravňujícího užívání konkrétní stavby v Lokalitě Průmyslové zóny.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že výše Podílu se bude každoročně zvyšovat v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to s účinností k 1.4. daného kalendářního roku.
- 3.6. Tím není dotčena povinnost HEKO Park nebo jakéhokoliv jiného případného investora dané lokality řídit se Zásadami pro poskytování příspěvků na technickou, dopravní a veřejnou infrastrukturu při realizaci bytové a nebytové výstavby na území města Lysá nad Labem uzavírat s Městem Lysá nad Labem Dohody o poskytnutí investičního příspěvku.

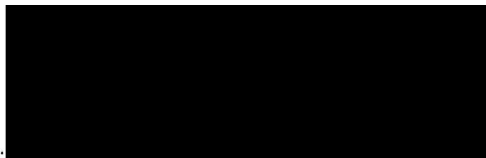
### **Článek 4.** **Závěrečná ustanovení**

- 4.1. Tato smlouva zcela nahrazuje smlouvu o spolupráci uzavřenou mezi Městem Lysá nad Labem a společností ARI PROJEKT s.r.o. dne 12.5.2021 (která byla na společnost HEKO Park postoupena dodatkem č. 1 ze dne 30. 3. 2022, přičemž podpisem této smlouvy se původní smlouva o spolupráci ruší a smluvní strany potvrzují že vůči sobě nemají na jejím základě žádné nároky a pohledávky.
- 4.2. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, zbývající ustanovení této smlouvy zůstávají platná a účinná. Smluvní strany nahradí takové neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným, co nejvíce podobným původnímu neplatnému nebo neúčinnému ustanovení; přihlédnou přitom k předmětu smlouvy, k jejímu účelu a k záměru Smluvních stran.
- 4.3. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, a to v jazyce českém, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech. Účinnosti smlouva nabývá okamžikem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.
- 4.4. Měnit či doplňovat tuto smlouvu je možné pouze písemnými očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky.
- 4.5. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do 31.12.2028 s tím, že v případě takové rozpracovanosti Projektu, která bude svědčit o reálnosti zástavby Průmyslové zóny dle této smlouvy, má společnost HEKO Park s.r.o. oprávnění vyzvat Město Lysá nad Labem k uzavření Dodatku této smlouvy který prodlouží platnost smlouvy do 31.12.2030 a obě smluvní strany se zavazují, že tento Dodatek smlouvy podepíší. V případě, že dojde po podpisu této smlouvy k rozšíření území podřazené

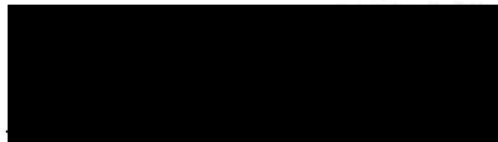
pod tuto smlouvu, dohodly se smluvní strany, že se tato smlouva vztahuje i na pozemky zahrnuté do takto rozšířeného území. Dojde-li po podpisu této smlouvy ke zúžení rozsahu území podřazené pod tuto smlouvu, dohodly se smluvní strany, že se tato smlouva nevztahuje na pozemky, které byly v důsledku tohoto zúžení z Lokality Průmyslová zóna vyjmuty.

- 4.6. Smluvní strany mají právo odstoupit od smlouvy v případě podstatného porušení ustanovení této smlouvy.
- 4.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že představuje svobodný a vážný projev vůle smluvních stran, a že ji neuzavřely v tísní či za nápadně nevýhodných nebo jinak nepříznivých podmínek, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční ověřené podpisy.
- 4.8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Lysá nad Labem ([www.mestolysa.cz](http://www.mestolysa.cz)), a to včetně všech případných příloh a dodatků. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem ve lhůtě 15 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Do 3 dnů pak protistranu informuje o splnění této povinnosti a o případných změnách a opravách provedených v registru smluv.
- 4.9. Osoba podepisující tuto smlouvu za stranu města Lysá nad Labem prohlašuje, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít, a v případě, je-li pro její uzavření nutné předchozí schválení v příslušném orgánu města, že tímto schválením disponuje.
- 4.10. Zastupitelstvo města Lysá nad Labem usnesením číslo 58 ze dne 24.4.2024 schválilo uzavření této smlouvy.

V Lysé nad Labem dne 2.5.2024



Ing. Jaroslav Hejhal,  
jednatel HEKO Park s.r.o.



Mgr. Karel Marek,  
starosta Města Lysá nad Labem

