

Smlouva o územním rozvoji

Smluvní strany:

Město Beroun

se sídlem: Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

IČO: 00233129

zastoupené: RNDr. Soňou Chalupovou, starostkou

(dále jen „Město“)

a

BERREAL ČR s.r.o.

Se sídlem: U Habrovky 247/11, Krč, 140 00 Praha 4

IČO: 27106926

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 96723

zastoupená: Romanem Glutem, jednatelem

(dále jen „Investor“)

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

uzavřely níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Tato Smlouva o územním rozvoji (dále jen „smlouva“) je uzavírána dle dokumentu Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Beroun, schváleného Zastupitelstvem města Beroun dne 22. 9. 2021 usnesením č. 66/2021, v jeho úplném znění ve verzi aktualizace č. 2 ze dne 18.6.2025 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z jejich zvýšené zátěže v důsledku záměrů realizovaných na území města Beroun a nárůstu hrubých podlažních ploch těchto záměrů.
- 1.2 Investor hodlá na území města Beroun, realizovat záměr: novostavba komerčního objektu v areálu víceúčelového domu v Berouně na pozemku p. č. 868/13, 868/34, 868/29 a 868/9 v k. ú. Beroun sestávající z následujících staveb a zařízení: objekt s 2 nadzemními podlažími, plochou střechou s atikami a samostatným venkovním schodištěm o velikosti 315,8 m² hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“), vypočtené dle čl. I. odst. 10. Zásad, kladoucí nároky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury (dále jen „investiční záměr“). Investiční záměr je podrobněji specifikován v dokumentaci pro společné řízení, zhotovitel Ing. Jaroslava Myslíková, Božkovská 2289/56, 326 00 Plzeň, termín vyhotovení: 11/2025. Investiční záměr odpovídá investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2. Zásad a je zakreslen ve zjednodušeném situačním výkresu C.3, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- 1.3 Předmětem této smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu níže specifikovaný investiční příspěvek ve smyslu čl. I. odst. 6. Zásad za účelem pokrytí části nákladů Města na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu, kterou vyvolá realizace investičního záměru dle čl. 1.2 této smlouvy, a na úpravy a údržbu stávající veřejné infrastruktury, která bude ve zvýšené míře zatížena v důsledku realizace tohoto investičního záměru, a závazek Města poskytnout Investorovi maximální možnou součinnost při realizaci investičního záměru.
- 1.4 Investiční příspěvek je příjmem Fondu pro správu a údržbu infrastruktury města Beroun dle čl. III odst. 6 Zásad, který byl zřízen Zastupitelstvem města Beroun dne 22. 9. 2021 usnesením č. 67/2021 a bude použit pouze na účely, pro které byl tento fond zřízen.

II. Závazky Investora

- 2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu investiční příspěvek za účelem uvedeným v čl. 1.3 této smlouvy, jehož celková výše je stanovena na základě výměry HPP investičního záměru uvedené v čl. 1.2 této smlouvy v souladu s čl. VII. odst. 3 Zásad podle čl. III odst. 2. písm. a Zásad, ve znění účinném do 18. 6. 2025 jako násobek počtu m² HPP investičního záměru, tedy 315,8 m² a částky 800 Kč/m² a činí **252 640 Kč** (slovy: dvě stě padesát dva tisíc šest set čtyřicet korun českých). Investor prohlašuje, že se jedná o správné výměry HPP odpovídající stávajícímu stupni projektové dokumentace.
- 2.2 Součástí záměru jsou prostory o HPP 234,5 m² v 1. NP budovy, určené pro školní provoz základní školy, jejichž půdorys je vyznačen v situačním výkrese, který je přílohou č. 2 této smlouvy. V těchto prostorech budou vybudovány tři třídy základní školy, čímž bude rozšířena kapacita pro umístění školních dětí. V zařízeních na území města se zvýší možnost uspokojení poptávky pro umístění dětí ve školních zařízeních. Zastupitelstvo města Beroun proto dle čl. III. odst. 1. Zásad dne 10.12.2025 svým usnesením č. 195/2025 schválilo poskytnutí slevy z investičního příspěvku ve výši 90 % z 168 840 Kč (slovy: jedno sto šedesát osm tisíc osm set čtyřicet korun českých), což odpovídá násobku 234,5 m² HPP nebytových prostor určených pro třídy základní školy a částky 800 Kč dle čl. III. odst. 2. písm. c. Zásad, za podmínky zachování účelu užívání předmětných nebytových prostor pro poskytování školních prostor min. po dobu 10 let od jejich povolení k trvalému užívání (kolaudace) pro tento účel. Výše investičního příspěvku po této slevě činí **83 800 Kč** (slovy: osmdesát tři tisíc osm set korun českých).
- 2.3 Investiční příspěvek je splatný do konce třetího (3.) měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž pro investiční záměr nabude právní moci nebo právních účinků první povolení záměru, umožňující Investorovi začít stavět investiční záměr (dále jen „právní důvod umožňující začít stavět investiční záměr“).
- Investor je povinen písemně informovat Město o příslušném právním důvodu umožňujícím začít stavět investiční záměr, včetně data nabytí jeho právní moci nebo právních účinků, do patnácti (15) kalendářních dnů od tohoto data. Za písemnou informaci dle předchozí věty se považuje i její zaslání na e-mailovou adresu uprr10@muberoun.cz.
- 2.4 Investiční příspěvek bude Investorem uhrazen bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.2 této smlouvy na účet Města vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu: **123-4257030297/0100**, variabilní symbol: číslo smlouvy.
- 2.5 Investor se zavazuje zajistit zachování účelu užívání nebytových prostor dle bodu 2.2 tohoto článku pro provoz základní školy min. po dobu 10 let od jejich povolení k trvalému užívání (kolaudace) pro tento účel. Pokud Investor nesplní řádně tento svůj závazek a před uplynutím výše uvedené doby dojde ke změně účelu užívání předmětných nebytových prostor, je Investor povinen doplatit Městu částku 168 840 Kč (slovy: jedno sto šedesát osm tisíc osm set čtyřicet korun českých), která odpovídá poskytnuté slevě z investičního příspěvku dle bodu 2.2 tohoto článku, a to na základě písemné výzvy Města se lhůtou k plnění, která nesmí být kratší než 15 dnů od jejího doručení Investorovi.

III. Závazky Města

- 3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi maximální možnou součinnost v rámci své nevrchnostenské samostatné působnosti pro realizaci jeho investičního záměru ve smyslu čl. IV odst. 2. Zásad. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování investičního záměru, a to vždy na základě předchozí písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednájí jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této smlouvy konstatují, že Město není v rámci poskytnuté součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.
- 3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout součinnost Investorovi dle čl. 3.1 této smlouvy, pokud investiční záměr nebude realizován v souladu s touto smlouvou, nebo pokud při realizaci záměru nebudou dodrženy požadavky právních předpisů, českých technických norem, vydaných správních rozhodnutí a stanovisek, územního plánu Beroun, nebo pokud Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.

IV. Další ujednání smluvních stran

- 4.1 Smluvní strany se zavazují, že budou řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy (včetně změny svých kontaktních údajů uvedených v záhlaví smlouvy) a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nepodaří-li se spor vyřešit smírnou cestou, rozhoduje o něm místně příslušný soud.
- 4.2 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 prokazatelně informovat svého případného právního nástupce o existenci a obsahu této smlouvy, včetně všech jejích případných pozdějších dodatků, a zajistit postoupení všech svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, včetně všech jejích případných pozdějších dodatků, na tohoto právního nástupce. Město se zavazuje, že k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Pokud Investor závazky z této smlouvy na svého právního nástupce nepřevéde, odpovídá za jejich splnění nadále sám a odpovídá Městu také za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
- 4.3 V případě, že investiční záměr nebude vůbec realizován a Investor prokáže, že není v platnosti žádný titul umožňující jeho realizaci dle stavebního zákona, ani že nebylo požádáno o nový titul, a byl-li investiční příspěvek již Městu uhrazen, Město se zavazuje vrátit zaplacený investiční příspěvek (neúročený) na základě písemné výzvy Investora a následného oběma smluvními stranami podepsaného dodatku k této smlouvě o jejím ukončení, a to v termínu do šedesáti (60) dnů ode dne uzavření tohoto dodatku bezhotovostním převodem na Investorem uvedený bankovní účet.

V. Zajištění závazků smluvních stran

- 5.1 V případě prodlení kterékoliv smluvní strany s plněním svého peněžitého závazku dle této smlouvy vůči druhé smluvní straně má oprávněná smluvní strana nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
- 5.2 Smluvní strany se zavazují výše uvedenou smluvní pokutu zaplatit na základě písemné výzvy oprávněné strany, jíž smluvní pokuta náleží, a to do třiceti (30) dnů ode dne doručení této výzvy povinné straně.
- 5.3 Zaplacením smluvní pokuty dle této smlouvy se neruší povinnost smluvních stran splnit svůj závazek zajištěný touto smluvní pokutou, a není ani dotčen nárok smluvních stran na náhradu škody.

VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění 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. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ji do registru smluv zašle Město neprodleně, nejdéle však do patnácti (15) dnů, po jejím podpisu všemi smluvními stranami.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i případných pozdějších dodatků prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona o registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že žádné údaje v této smlouvě netvoří předmět obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

- 6.2 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými smluvními stranami. Jiná forma změn smlouvy je vyloučena.

- 6.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
- 6.4 Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že doporučená zásilka bude podána k poštovní přepravě na adresu smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy, nebo na adresu, kterou v souladu s čl. 4.1 smlouvy smluvní strana oznámila druhé smluvní straně. V případě, že se některou ze smluvních stran takto odeslaná písemnost vrátí jako nedoručená z důvodu zmaření jejího převzetí druhou smluvní stranou (např. odmítnutím převzetí zásilky, nedůvodným nevyzvednutím zásilky v úložní době, neoznámením změněné adresy druhé smluvní straně) se má za to, že byla řádně doručena dnem následujícím po dni otisku poštovního razítka na zásilce, kdy byla poštou odesílateli vrácena.
- 6.5 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 ní vyplývajících.
- 6.6 Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Beroun dne 10.12.2025 usnesením č. 196/2025 Město Beroun potvrzuje ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, že byly splněny všechny podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání.

V Berouně dne 18.12.2025

V Berouně dne 17.12.2025

RNDr. Soňa Chalupová
starostka

Roman Glut
jednatel

Přílohy této smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Koordinační situační výkres C.3