

# Smlouva o investičním příspěvku

## STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

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

IČO: 00262978

číslo účtu:

bankovní spojení:

zastoupené: ...

(dále jen „**Město**“)

a

**(doplnit název právnické osoby / jméno a příjmení fyzické osoby)**

sídlem / bytem nepodnikající fyzické osoby:

IČO právnické osoby / rodné číslo fyzické osoby:

číslo účtu:

bankovní spojení:

zastoupený/á:

(dále jen „**Investor**“)

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

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 ustanovení

- 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, ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „**Zásady**“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměru na území statutárního města Liberec.
- 1.2. Investor hodlá na území Města realizovat záměr (doplnit) na pozemku parc. č. (doplnit) v k.ú. (doplnit), sestávající se z následujících staveb a zařízení (doplnit) o navrhovaných parametrech (doplnit základní parametry staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek apod.) a o velikosti (doplnit) m<sup>2</sup> HPP, kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu (doplnit) (dále jen „**Investiční záměr**“). Investiční záměr bude rovněž zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který bude přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 1.3. Investiční záměr odpovídá pojmu Investiční záměr vymezenému v čl. 1.3.2. písm. a) Zásad.
- 1.4. Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejné služby, které budou vyvolány realizací Investičního záměru, a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.
- 1.5. Předmětem této Smlouvy je rovněž závazek Investora v rámci Investičního záměru realizovat Adaptační opatření ve smyslu čl. 1.3.19. Zásad, přičemž parametry Adaptačních opatření jsou konkretizována

v příloze č. 3 této Smlouvy. Po ověření realizace a dodržení parametrů Adaptačních opatření Městem má Investor nárok na snížení výše Investičního příspěvku dle čl. II této Smlouvy.

## II. Závazky Investora

### Investiční příspěvek a jeho předpokládaná výše

2.1. Investor se zavazuje poskytnout Městu dále specifikované Peněžní a Nepeněžní plnění za účelem uvedeným v čl. 1.4 této Smlouvy. Předpokládaná výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. 1.3.5. Zásad pro Investiční záměr stanovena jako násobek počtu m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy Investičního záměru (dále jen „HPP“) uvedené v DÚR, tedy **doplnit m<sup>2</sup>**, a částky (**doplnit dle dokumentu s názvem „Výše Investičního příspěvku“, který je Přílohou Zásad**).

Předpokládaná výše Investičního příspěvku bude dále **snížena v souladu s čl. 2.3. a 2.4. této Smlouvy**.

Předpokládaná výše Investičního příspěvku tak činí **celkem (doplnit) Kč** (slovy **(doplnit)** korun českých).

### Konečná výše Investičního příspěvku

2.2. Investor se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako násobek příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP 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 (**doplnit dle dokumentu s názvem „Výše Investičního příspěvku“, který je Přílohou Zásad**). Od konečné výše Investičního příspěvku bude v případě, že Investor podle podmínek této Smlouvy poskytuje Městu také Nepeněžní plnění, odečtena hodnota tohoto Nepeněžního plnění specifikovaná dále v této Smlouvě.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Investičního příspěvku a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

2.3. Konečná výše Investičního příspěvku je v souladu s čl. 3.4. Zásad **snížena o (doplnit) %, a to s ohledem na (vybrat variantu - umístění Investičního záměru v Proluce / umístění Investičního záměru v ploše brownfield / charakter Investičního záměru jako Veřejné nekomerční stavby**.

2.4. Konečná výše Investičního příspěvku je v souladu s čl. 3.5. Zásad **snížena o (doplnit) Kč**, a to s ohledem na realizaci Adaptačního opatření dle čl. 1. 6 této Smlouvy.

### Splatnost Investičního příspěvku

2.5. Investiční příspěvek je splatný do konce dvanáctého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž dojde k zahájení stavby Investičního záměru ve smyslu § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

2.6. Investiční příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v předchozím článku této Smlouvy na transparentní účet Města č. **(doplnit číslo účtu)**. Variabilním symbolem bude kód dotčené lokality, specifickým symbolem bude IČO Investora (v případě právnické osoby) nebo rodné číslo Investora (v případě fyzické osoby).

### Další závazky Investora

2.7. 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 uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru a Nepeněžního plnění. Harmonogram je přílohou č. 1 této Smlouvy.

2.8. Investor předem vyrozumí Město, konkrétně Oddělení spolupráce s developery, o termínu zahájení stavby Investičního záměru ve smyslu § 152 odst. 3 písm. a) stavebního zákona, od kterého se odvíjí lhůta splatnosti Investičního příspěvku.

2.9. V případě, že Investor v průběhu výstavby Investičního záměru požádá o změnu stavby před dokončením, v jejímž důsledku dojde k navýšení HPP Investičního záměru, je povinen Město o takovém postupu informovat nejpozději do 10 dnů od podání takové žádosti. Investor se zavazuje k doplacení rozdílu mezi původní výší Investičního příspěvku a novou výší reflektující navýšení HPP Investičního záměru, a to ve lhůtě do 30 dnů od účinnosti správního aktu, kterým je změna stavby před dokončením povolena.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případné snížení HPP Investičního záměru jde výhradně k tíži Investora a město v takovém případě již uhrazenou výší Investičního příspěvku Investorovi nevrací.

## Nepeněžní plnění

2.10. Investor se zavazuje poskytnout Městu Nepeněžní plnění, a to (doplnit podrobný popis) (dále jen „Nepeněžní plnění“).

2.11. Hodnota výše uvedeného Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta a stanovena na částku **celkem (doplnit) Kč** (slovy (doplnit) korun českých). Pro odstranění veškerých pochybností Smluvní strany prohlašují, že hodnota pozemků, na kterých je Veřejná infrastruktura převedená do vlastnictví Města vybudována, není součástí odhadované hodnoty Nepeněžního plnění.

2.12. Investor se zavazuje vybudovat Nepeněžní plnění svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost, a dále v souladu s právními předpisy a technickými normami. Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním Nepeněžního plnění, a to včetně potřebných povolení a zajištění podkladů pro jejich vydání. Jedná se tedy zejména o veškerá potřebná rozhodnutí, povolení, stanoviska a souhlasy potřebné pro realizaci Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy a příslušnými technickými normami. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Dokumentace Nepeněžního plnění bude připravena v souladu s platným dokumentem „*Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy*“. Po dobu výstavby Nepeněžního plnění budou pozemky, které budou využívány jako staveniště, řádně označeny, popř. oploceny, a to až do protokolárního předání pozemků městu.

Před započítáním výstavby předá Investor Městu realizační dokumentaci Nepeněžního plnění k písemnému odsouhlasení. Bez tohoto souhlasu nebude Nepeněžní plnění či jeho části Městem převzato.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nepeněžního plnění a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem do katastru nemovitostí.

2.13. Nepeněžní plnění se Investor zavazuje vybudovat do (doplnit počet) měsíců ode dne prvního pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat uvedené Nepeněžní plnění. Investor se rovněž zavazuje Nepeněžní plnění řádně zkolaudovat či uvést do užívání v souladu s právními předpisy, a to do (doplnit počet) měsíců ode dne dokončení jeho vybudování tak, aby mohlo být bez omezení užíváno či provozováno.

2.14. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Města, a to ve lhůtě do (doplnit) dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí či souhlasu, případně od okamžiku jiného uvedení Nepeněžního plnění do užívání v souladu s právními předpisy. Spolu s Nepeněžním plněním je Investor povinen předat Městu také dokumentaci skutečného provedení zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci převáděného Nepeněžního plnění, a to pro jeho řádné, nerušené a bezpečné užívání.

Takto Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby. Nepeněžní plnění bude Městu předáno spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, případně musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích odpovídající služebnost.

- 2.15. Investor zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění na Město anebo sám poskytne Městu takové záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání Nepeněžního plnění Městu.
- 2.16. Investor se v souvislosti s Nepeněžním plněním dále zavazuje předat Městu:
- popis všech změn oproti dokumentaci ke stavebnímu povolení, s tím, že veškeré změny musí být písemně odsouhlasené projektantem stavby Nepeněžního plnění,
  - hutnící zkoušky asfaltovaných obalovaných směsí, hutnící zkoušky zemní pláně, a konstrukčních vrstev kameniva,
  - souhlasné vyjádření Sdružení pro integraci zdravotně postižených osob (NIPI) k provedeným komunikacím,
  - atesty na zabudované materiály,
  - doklady vyžadované resortním systémem řízení jakosti.

### Kompenzační záloha

- 2.17. Investor se zavazuje poskytnout Městu v souladu s čl. 1.3.20. Zásad kompenzační zálohu ve výši (doplnit) % předpokládané výše Investičního příspěvku dle čl. 2.1 této Smlouvy, tj. ve výši **celkem (doplnit) Kč** (slovy (doplnit) korun českých).
- 2.18. Kompenzační záloha bude Investorem složena do Fondu veřejné infrastruktury, a to ve lhůtě do 30 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu nebo srovnatelného právního jednání stavebního úřadu, vydaného pro Investiční záměr.
- 2.19. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Investora započítána na Investiční příspěvek.
- 2.20. V případě, že Investor nebude realizovat svůj Investiční záměr má Investor nárok na vrácení Kompenzační zálohy. Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši maximálně 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

### III. Závazky Města

- 3.1. Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru či Nepeněžního plnění ve smyslu čl. 4.1.2. 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, a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti.
- 3.2. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti 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.
- 3.3. Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem 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 v případě, že Investor nebude plnit své závazky vůči Městu.
- 3.4. Město se zavazuje na základě předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné Nepeněžní plnění, a toto dále spravovat pod podmínkou, že ho Investor vybuduje v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by Nepeněžní plnění

- a) nebylo Investorem vybudováno v souladu s touto Smlouvou,
  - b) nebylo řádně zkolaudováno či jinak uvedeno do užívání v souladu s právními předpisy, nebo
  - c) Investor neposkytne Městu na Nepeněžní plnění výše definované záruky,
- je Město oprávněno Nepeněžní plnění nepřevzít.
- 3.5. Město se zavazuje ověřit realizaci Investorem provedeného Adaptačního opatření, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí či souhlas, případně od okamžiku jiného uvedení Adaptačního opatření do užívání v souladu s právními předpisy. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištění, že Adaptační opatření nebylo realizováno v souladu s touto Smlouvou, bude Investor písemně Městem vyzván k doplacení částky odpovídající snížení Investičního příspěvku poskytnutého Městem dle čl. 3.5. Zásad, a to ve lhůtě do 30 dní od doručení písemné výzvy Města.
- 3.6. Město se dále zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění do katastru nemovitostí. Správní poplatek za vklad vlastnického práva uhradí Město.

#### **IV. Další ujednání smluvních stran**

- 4.1. Investor jako záruku k zajištění svých závazků sjednává s Městem níže konkretizované smluvní pokuty
- 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. 5.7 této Smlouvy či svou povinnost vyrozumět Město o termínu zahájení stavby Investičního záměru, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.
- 4.3. Poruší-li Investor jakýkoliv ze svých závazků uvedených v částech II. a V. této Smlouvy a nenapraví takové porušení ani do pěti kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy k nápravě ze strany Města, bude Investor povinen na výzvu Města uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení výše zmíněných závazků, a to do čtrnácti dnů ode dne doručení výzvy.
- 4.4. V případě prodlevy Investora s úhradou jakékoli částky dle této Smlouvy, která nebude uhrazena ani do pěti kalendářních dnů po splatnosti, bude Investor povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z nezaplacené částky za každý den prodlení.
- 4.5. Poruší-li Město jakýkoliv ze svých závazků uvedených v částech II. a V. této Smlouvy a nenapraví takové porušení ani do pěti kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy k nápravě ze strany Investora, bude Město povinno na výzvu Investora uhradit Investorovi smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení výše zmíněných závazků, a to do čtrnácti kalendářních dnů ode dne doručení výzvy.

#### **V. Závěrečná ustanovení**

- 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. 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.
- 5.3. Tato Smlouva se vyhotovuje v **pěti** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

- 5.4. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.
- 5.5. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora, uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy, a dále do vypořádání Investičního příspěvku v jeho konečné výši.
- 5.6. 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 práv a povinností z této Smlouvy.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, 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
- 5.10. 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 ZRS.
- 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
- 5.11. Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Liberce č. (doplnit) na jeho (doplnit) zasedání, konaném dne (doplnit datum ve formátu den.měsíc.rok).

V Liberci dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

(doplnit zástupce statutárního města Liberec)

(doplnit osobu jednající za Investora)

## **Přílohy**

- Příloha č. 1 – harmonogram realizace Investičního záměru a Nepeněžního plnění
- Příloha č. 2 – koordinační situační výkres Investičního záměru
- Příloha č. 3 – parametry Adaptačních opatření, k jejichž realizaci se Investor zavázal