**SMLOUVA O VÝSTAVBĚ A O ÚZEMNÍM ROZVOJI**

Níže uvedeného dne měsíce a roku, smluvní strany:

IČO:

se sídlem:

zastoupená:

(dále „**obec**“)

a

…………………….

……………………

(dále jen „**investor 1**“)

a

………………..

………………..

(dále jen „**investor 2**“)

(investor 1 a investor 2 jsou společně dále pak také označeni jen jako „**investoři**“, přičemž v některých případech a dle souvislostí může být pojem „investoři“ chápán i jakýkoliv jednotlivý investor)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), tuto:

**smlouvu o výstavbě a územním rozvoji**

(dále jen „**smlouva**“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Investoři prohlašují, že jsou vlastníky/spoluvlastníky níže uvedených pozemků, které jsou územním plánem obce určeny pro …………

Pozemek parc. č. ………..

1. Investoři mají zájem na budoucím realizování zástavby výše uvedených pozemků v souladu s územním plánem obce a za tím účelem hodlají vybudovat veřejnou infrastrukturu uvedenou v této smlouvě (dále jen „**projekt**“). Projekt zahrnuje výstavbu níže uvedených staveb a zařízení. Bližší specifikace projektu je obsažena v příloze č. 1 této smlouvy.

(doporučuji vypsat informace o projektu alespoň obecně i přímo do smlouvy, např. 12 RD o 2 bytových jednotkách)

1. Realizace projektu, dle názoru smluvních stran, klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy těch stávajících. Za účelem výstavby nové veřejné infrastruktury nechali investoři zpracovat projektovou dokumentaci upravující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. *Doplnit informace o projektové dokumentaci (projektová dokumentace zpracovaná……dne…………..)*
2. Investoři mají zájem na uzavření smlouvy upravující výstavbu nové veřejné infrastruktury tak, aby tato veřejná infrastruktura byla připravena pro budoucí realizaci projektu v rozsahu schváleného územního plánu, vyjádření obce a dle příslušných ustanovení stavebního zákona a provádějících právních předpisů. Smluvní strany souhlasí s uzavřením této smlouvy, a to i bez ohledu na skutečnost, zda její uzavření bylo či je vyžadováno obecně závaznými právními předpisy. Práva a povinnosti ujednané v této smlouvě případným zjištěním dle věty předchozí nejsou nikterak dotčena a žádná ze smluvních stran není oprávněna z tohoto důvodu domáhat se změny, či zrušení smlouvy anebo náhrady škody.
3. Vzhledem k tomu, že úmyslem smluvních stran je i přispět k udržitelnému rozvoji obce, upravuje tato smlouva i další smluvní vztahy, které by měly přispět k udržitelnému rozvoji obce, zlepšení její infrastruktury a zlepšení podmínek bydlení občanům obce.

**II.**

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Předmětem této smlouvy je závazek investorů zajistit na území, které je vyznačeno ve snímku katastrální mapy, jenž je přílohou č. 1 této smlouvy a je dále specifikováno v čl. II. odst. 6 této smlouvy (dále jen „**předmětné území**“), vybudování veřejné infrastruktury vymezené v této smlouvě v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami.
2. Smluvní strany níže uvádějí stávající veřejnou infrastrukturu, která bude realizací projektu dotčena, přičemž investoři berou na vědomí, že technické údaje níže uvedené musí před realizací projektu ověřit (i technicky) dle skutečnosti, neboť zde mohou být odchylky mezi stavem níže uvedeným a skutečným stavem. Případný nesoulad nejde k tíži obce. Realizací projektu bude dotčena stávající veřejná infrastruktura, a to:
3. **stávající komunikace …………**

*Vlastník:*

*Umístění:* pozemek parc.č. .

*Charakteristika:* …………. Stav komunikace ke dni podpisu smlouvy je zachycen v Příloze č. *…*….

1. **vodovod**

*Vlastník:*

*Provozovatel:*

*Umístění: parc.č.*

*Charakteristika: Stávající potrubí je provedeno z ……….. (nutno ověřit sondou).*

1. **splašková kanalizace**

*Vlastník*:

*Provozovatel*:

*Umístění:* pozemky parc.č.

*Charakteristika:* (nutno ověřit sondou).

1. **plynovod**

*Vlastník*:

*Provozovatel*:

*Umístění*: pozemek parc.č.

*Charakteristika*:

1. **rozvod veřejného osvětlení**

*Vlastník:*

*Umístění:* pozemky parc.č.

*Charakteristika:*

1. **rozvod nízkého napětí**

*Vlastník:*

*Provozovatel:*

*Umístění:*

*Charakteristika:*

1. **dešťová kanalizace**

*Vlastník:*

*Provozovatel:*

*Umístění:*

*Charakteristika:*

**Plus další …………….**

1. Za účelem umožnění realizace projektu se investoři touto smlouvou zavazují zajistit na předmětném území vybudování nové veřejné infrastruktury a/nebo změnu stávající veřejné infrastruktury v následujícím obecně vymezeném rozsahu (dále označeno společně také jen jako „**nová veřejná infrastruktura**“). Bližší specifikace je uvedena v projektové dokumentaci.
2. **výstavba komunikace**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

1. **výstavba nové cyklo-pěší stezky**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

*Napojení:*  pokud se má na něco napojovat tak to musí být vyspecifikováno

1. **vodovod včetně přípojek**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

*Napojení:* Pozor pokud je třeba udělat zokruhování tak opět je třeba mít ujednáno.

1. **splašková tlaková kanalizace včetně přípojek**

*Umístění:*

*Charakteristika*:

*Napojení:*

1. **STL plynovod včetně přípojek**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

*Napojení:*

1. **rozvod veřejného osvětlení, včetně stožárů (VO)**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

*Napojení:*

1. **rozvod nízkého napětí**

*Umístění:*

*Charakteristika:*

*Napojení:*

1. **stavby plynoměrných a elektroměrných kiosků + vodoměrných šachet**

*Umístění:*

*Charakteristika*:

1. **dešťová kanalizace**

*Umístění:*

*Charakteristika*:

*Napojení:*

**Plus další …………….**

1. Druhy a kapacita systému veřejné infrastruktury, její poloha a způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu a změny stávající veřejné infrastruktury umístěné na předmětném území jsou blíže specifikovány v příloze č. 2, kterou tvoří dokumentace pro …………….. (dále jen „**projektová dokumentace**“). Investoři prohlašují, že projektová dokumentace byla zpracována tak, aby nová veřejná infrastruktura odpovídala požadavkům projektu, požadavkům obce, požadavkům provozovatelů veřejné infrastruktury a případným místním specifickým podmínkám.
2. Smluvní strany vychází z předpokladu, že vybudování veřejné infrastruktury je plně v souladu s platným územním plánem pro předmětné území a výstavba veřejné infrastruktury byla ze strany investorů předem projednána a odsouhlasena dotčenými orgány veřejné správy a ostatními příslušnými subjekty. Splnění podmínek příslušných souhlasů a vyjádření je vždy a výlučně na investorech, včetně nákladů s tím spojených a to včetně odpovědnosti s tím spojené.
3. Vybudováním nové veřejné infrastruktury podle této smlouvy budou dotčeny následující pozemky (dále jen „**dotčené pozemky**“):

Vypsat pozemky

-

-

-

-

-

(dotčené pozemky, na nichž se nachází nová veřejná infrastruktura nebo její část, a jež budou převáděny na obec dle této smlouvy, jsou dále označovány také jako „**převáděné dotčené pozemky**“)

1. Investoři se zavazují podat řádnou (bezvadnou) žádost o vydání stavebního povolení na novou veřejnou infrastrukturu nejpozději do XX měsíců ode dne právní moci územního rozhodnutí – rozhodnutí o umístění předmětné veřejné infrastruktury na dotčených pozemcích, přičemž žádost o územní rozhodnutí bude investory řádně podána nejpozději do XX měsíců od podpisu této smlouvy. V případě, že na výstavbu výše uvedené nové veřejné infrastruktury bude vydáno více samostatných územních rozhodnutí a stavebních povolení, budou v této smlouvě sjednané lhůty počítány pro provedení vždy té konkrétní části nové veřejné infrastruktury samostatně. Je-li podávána žádost o společné územní a stavební řízení jsou investoři povinni podat řádnou žádost nejpozději do XX měsíců od podpisu této smlouvy.
2. Provedením, resp. vybudováním nové veřejné infrastruktury se pro účely této smlouvy rozumí faktické stavební dokončení bez vad a nedodělků, které by bránily, nebo podstatným způsobem omezovaly řádné užívání nové veřejné infrastruktury anebo jež by představovaly důvodné obavy výskytu vad v záruční době. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2628 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Investoři se zavazují vybudovat, tj. dokončit novou veřejnou infrastrukturu v souladu s podmínkami této smlouvy v níže uvedených termínech. O vybudování nové veřejné infrastruktury jsou povinni investoři písemně informovat obec.
   1. v případě nové veřejné infrastruktury uvedené v článku II odst. 3 písm. xx) této smlouvy nejpozději do …………………….
   2. v případě nové veřejné infrastruktury uvedené v ……………. této smlouvy nejpozději do …………………….
4. Investoři se zavazují do 60 dní po provedení, tj. vybudování nové veřejné infrastruktury požádat o vydání příslušného kolaudačního rozhodnutí, souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí, kterým se povoluje její užívání. O podání žádosti jsou povinni investoři písemně informovat obec.

**III.**

**NÁKLADY NA VYBUDOVÁNÍ NOVÉ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

1. Předpokládaná celková výše nákladů na vybudování nové veřejné infrastruktury specifikované v článku II. odst. 3 této smlouvy činí ………………..,- Kč bez DPH (slovy: ………………… korun českých) (dále jen „**odborný odhad nákladů**“). Odborný odhad nákladů na vybudování veřejné infrastruktury je součástí této smlouvy jako její příloha č. 3. Náklady na veřejnou infrastrukturu podle této smlouvy se zavazují nést investoři. Obec se na vybudování veřejné infrastruktury nepodílí a investoři nejsou oprávněni požadovat v tomto směru jakýkoliv finanční podíl po obci.
2. Investoři jsou na základě dohody stran oprávněni provést výběr zhotovitele stavby veřejné infrastruktury. S ohledem na to, že tato smlouva předpokládá postoupení práv z odpovědnosti za vady a záruky za jakost na obce, jsou investoři povinni nechat provést novou veřejnou infrastrukturu nebo její část takovým zhotovitelem, který poskytuje dostatečné záruky kvality provedeného díla. Za zhotovitele, dle věty předchozí, smluvní strany považují zhotovitele, který:
3. má příslušná oprávnění k provádění této činnosti;
4. provozuje svou podnikatelskou činnost v oboru příslušném k provedení díla alespoň 5 let;
5. není osobou se zákazem plnění veřejných zakázek;
6. má zkušenosti s výstavbou obdobného charakteru (vyžadovány, alespoň 3 referenční stavby s obdobným rozsahem);
7. má uzavřené příslušné pojištění profesní odpovědnosti a to na částku odpovídající alespoň výši odborného odhadu nákladů na vybudování nové veřejné infrastruktury dle této smlouvy;
8. není v soudním či jakémkoliv sporu s obcí týkající se kvality zhotovitelem provedeného díla.
9. V případě, že dojde k dodatečnému zvýšení nákladů oproti předpokládané výši uvedené v odst. 1 tohoto článku, ponesou tyto dodatečné náklady investoři.
10. Jakékoliv požadavky obce, které budou sděleny kdykoliv po uzavření této smlouvy, budou předmětem jednání mezi obcí a investory. Investoři se zavazují vyvinout oprávněně očekávané úsilí směřující k realizaci požadavků obce dle věty předchozí a to za podmínky, že dojde k dohodě o úhradě nákladů vzniklých s realizací těchto požadavků. Jakékoliv změny veřejné infrastruktury vyžadované jinými orgány veřejné správy než obcí jsou prováděny vždy na náklady investorů.

**IV.**

**PRÁVA A POVINNOSTI INVESTORŮ**

1. Investoři se zavazují zajistit vybudování nové veřejné infrastruktury v technické úrovni a kvalitě obvyklé v prostředí ČR, to vše při respektování technických předpisů a obecných požadavků na výstavbu a umisťování staveb a norem ČSN a jim na roveň postavených dalších norem a to i když nejsou právně závazné. Investoři jsou dále povinni dodržet veškeré technické požadavky obce a jednotlivých provozovatelů veřejné infrastruktury, které si investoři byli povinni vyžádat před uzavřením této smlouvy. Investoři vybudují novou veřejnou infrastrukturu prostřednictvím jimi vybraného zhotovitele. Za splnění závazku k vybudování veřejné infrastruktury v souladu s touto smlouvou a splnění ostatních podmínek dle této smlouvy odpovídají investoři společně a nerozdílně. Závazky obsažené v ustanovení tohoto odstavce smlouvy se považují za podstatné povinnosti dle této smlouvy.
2. Vzhledem k tomu, že nově vybudovaná infrastruktura bude v rozsahu uvedeném v této smlouvě převedena na obec, zavazují se investoři vybrat takového zhotovitele, který bude poskytovat dostatečné záruky kvality provedeného díla. Pro případ, že investoři postoupí na obec záruku za jakost a zákonnou odpovědnost za vady ve vztahu k zhotoviteli, zavazují se k tomu, že příslušná smluvní dokumentace se zhotovitelem nové veřejné infrastruktury bude splňovat alespoň tyto parametry:

* soulad smluvní dokumentace s vymezením nové veřejné infrastruktury dle této smlouvy (zejména pokud jde o rozsah, podklady pro její zhotovení a kvalitu);
* vázanost zhotovitele normami ČSN a jim naroveň postaveným a to bez ohledu na jejich právní vázanost;
* povinnost vést a řádně vyplňovat stavební deník;
* předání díla dle písemného předávacího protokolu;
* záruka za jakost díla v délce trvání 60 měsíců;
* lhůty pro odstranění vad, která nesmí být kratší než 48h pro případ vad havarijního charakteru, ostatní vady pak odstranění ve lhůtě 14 kalendářní dní, dovolují-li to podmínky pro její odstranění (technologický postup, počasí, apod.);
* sankce za to, že vady nebyly řádně a včas odstraněny a to tak, že zde musí být sjednána přiměřená smluvní pokuta, když za přiměřenou smluvní pokutu je považována smluvní pokuta ve výši alespoň 0,1% denně z ceny nově zhotovované veřejné infrastruktury a to za každou vadu a každý den prodlení s jejím odstraněním;
* smluvní pokuta a náhrada škody či újmy nesmí být ve smluvní dokumentaci se zhotovitelem limitována;
* nesmí být zkrácena zákonem stanovená lhůta k odpovědnosti za vady díla a její možnost uplatňování;
* záruka za jakost v délce trvání 60 měsíců začne plynout od okamžiku, kdy obec protokolárně převzala novou veřejnou infrastrukturu;
* právo investorů nechat provést odstranění vad třetí osobou a to na náklady zhotovitele, neodstranil-li zhotovitel řádně uplatněné vady;
* nepřípustnost omezení práva uplatňovat vady vůči zhotoviteli, včetně zkrácení doby promlčení nároků;
* souhlas s postoupením práv a povinností ze záruky za jakost a odpovědnosti za vady včetně ujednání o smluvních pokutách na obec.

1. Investoři na své náklady zajišťují projektovou dokumentaci nové veřejné infrastruktury a to včetně případné infrastruktury, jež je budována k požadavku obce. Investoři se dále zavazují svým nákladem zajistit potřebná stanoviska, závazná stanoviska nebo vyjádření dotčených orgánů a dalších příslušných subjektů. Obec se zavazuje v této souvislosti poskytnout investorům součinnost a to v rozsahu přípustném obecně závaznými prvními předpisy. Smluvní strany berou na vědomí, že umístění, výstavba a povolení užívání nové veřejné infrastruktury bude předmětem projednání v rámci územního řízení a v rámci navazujících řízení o vydání stavebního povolení (či společného územního a stavebního řízení) a kolaudačního souhlasu či rozhodnutí ke stavbě.
2. Jsou-li vyžadovány další stupně projektové dokumentace, tj. vyšší stupeň dokumentace, než je součástí této smlouvy, zavazují se investoři tuto dokumentaci zpracovat na své náklady a současně jsou povinni tuto dokumentaci předložit k žádosti i ke schválení obci. Nepředložení dokumentace ke schválení je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
3. V případě, kdy nová veřejná infrastruktura bude zasahovat na více pozemků, které nejsou ve vlastnictví investorů či obce, anebo kdy veřejná infrastruktura není ve vlastnictví obce, zavazují se investoři zajistit na svůj náklad přístup k těmto pozemkům a zajistit souhlasy jejich vlastníků s umístěním a napojením veřejné infrastruktury. Investoři se zavazují, v případech dle věty předchozí zřídit, na své náklady, příslušnými smlouvami s věcněprávními účinky (smlouvy o zřízení věcného břemene) právo umístění a vedení nové veřejné infrastruktury. Je-li nová veřejná infrastruktura převáděna na obec, musí být oprávnění dle věty předchozí bezúplatně zřízena ve prospěch obce, případně jakékoliv náklady s tím spojené musí být uhrazeny ze strany investorů.
4. Případná změna vlastnických práv k pozemkům uvedeným v článku I. odst. 1 této smlouvy anebo dotčených pozemků, či jejich částí, nemá vliv na splnění povinností vyplývajících z této smlouvy, obdobně pak na plnění povinností vyplývajících z této smlouvy nemá vliv případná změna projektu anebo skutečnost, že projekt nebude proveden investory, ale třetí osobou.
5. Vzhledem k tomu, že obec nemá zájem na převodu nové veřejné infrastruktury na obec bez současného převodu pozemků v nichž/nebo na nichž se veřejná infrastruktura nachází, zavazují se investoři současně s převodem nové veřejné infrastruktury převést na obec i tyto pozemky a případně další pozemky s tím související a jež jsou uvedeny v této smlouvě. Pozemky dle věty předchozí musí být ve stavu převoditelném na obec, tj. zapsány v katastru nemovitostí bez jakýchkoliv zatížení či omezení. Přípustná jsou pouze omezení ve prospěch provozovatelů či vlastníků ostatní veřejné infrastruktury či ta, se kterými vyslovila obec souhlas.
6. Po provedení tj. dokončení nové veřejné infrastruktury investory a udělení povolení k jejímu užívání (tj. vydání kolaudačního souhlasu či rozhodnutí anebo obdobného aktu orgánu státní správy) bude

a) nová veřejná infrastruktura, která je označena v článku II., odst. 3, písm. ………………) této smlouvy včetně pozemků, na kterých je tato veřejná infrastruktura umístěna převedena na obec postupem dle tohoto článku smlouvy.

b) nová veřejná infrastruktura, která je označena v článku II. odst. 3, písm. ………………) této smlouvy převedena společnosti ……………….. *Zde se jedná např. o převod elektřiny, plynu, atd. na příslušné provozovatele. Obec musí mít jistotu, že tyto sítě, které povedou v pozemcích, převedených na obec jsou dokončeny a předány příslušným provozovatelům.*

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy ohledně nové veřejné infrastruktury uvedené v  odstavci 7 písm. a) tohoto článku, předložením písemného návrhu kupní smlouvy za předpokladu, že byla nová veřejná infrastruktura dokončena a vydán kolaudační souhlas k jejich užívání (případně jiné obdobné veřejnoprávní rozhodnutí), a to ve lhůtě dvou let od data vydání kolaudačního souhlasu případně jiného veřejnoprávního rozhodnutí či případně dokončení stavby není-li kolaudační souhlas či jiné veřejnoprávní rozhodnutí vydáváno. Kupní cena za jednotlivé druhy nové veřejné infrastruktury je uvedena v příloze č. 4 této smlouvy. Kupní cena je stanovena v nižší částce než je cena obvyklá, anebo cena určená odborným odhadem nákladů a to z důvodu, že výstavba nové veřejné infrastruktury je prováděna z důvodů na straně investorů a pro obec znamená zejména další náklady spojené s jejím provozem. Smluvní strany se dohodly na tom, že obec přebírá novou infrastrukturu jako celek a nikoliv její jednotlivé části. Ceny jsou pro smluvní strany závazné a jakákoliv změna k tíži obce je nepřípustná.
2. Současně s výzvou dle odst. 9 tohoto článku musí být učiněna výzva k uzavření kupní smlouvy ohledně převáděných dotčených pozemků předložením písemného návrhu kupní smlouvy. Kupní cena za převod dotčených pozemků je uvedena v příloze č. 5 této smlouvy. Kupní cena je stanovena v nižší částce než je cena obvyklá, a to z důvodu, že výstavba nové veřejné infrastruktury je prováděna z důvodů na straně investorů a pro obec znamená zejména další náklady spojené s jejím provozem. Převod nové veřejné infrastruktury bez převáděných dotčených pozemků z důvodu provozu, údržby a úprav nové veřejné infrastruktury není možný.
3. Zde vypsat převáděné pozemky (pokud by se převáděl pozemek třeba pro veřejné prostranství, tak zřídit zákaz zcizení a zatížení pozemku)

(Kupní smlouvy uvedené v odst. 9 a odst. 10 tohoto článku mohou být také dále označovány jako „**smlouva o převodu**“).

1. Současně se smlouvou o převodu musí být uzavřena i příslušná smlouva o postoupení práv a povinností dle odst. 17 tohoto článku smlouvy. Neuzavření smlouvy o postoupení práv a povinností zakládá právo obce odmítnout uzavření smlouvy o převodu. Nedojde-li k jejímu uzavření a obec přesto chce novou veřejnou infrastrukturu převzít, jsou smluvní strany povinné uzavřít smlouvu o převodu s takovým obsahem, který zaručí obci možnost uplatňovat vůči investorům stejná práva jako by obec měla vůči zhotoviteli z titulu smlouvy o postoupení práv a povinností.
2. Smluvní strana, které byl doručen návrh smlouvy o převodu podle tohoto článku smlouvy, je povinna smlouvu o převodu uzavřít nejpozději do tří měsíců od jeho doručení. Obec je oprávněna odmítnout uzavření smlouvy o převodu a to v případě, že:

* Nová veřejná infrastruktura neodpovídá podmínkám stanoveným v této smlouvě.
* Nebyl řádně a včas uhrazen finanční příspěvek či jeho část způsobem uvedeným v této smlouvě.
* Současně s novou infrastrukturou nejsou převáděny i pozemky jejichž převod je předpokládán touto smlouvou.
* Není současně uzavřena smlouva o postoupení práv a povinností dle odst. 17 tohoto článku smlouvy.

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nárok na připojení nové veřejné infrastruktury ve smyslu jejího provozování vzniká až k okamžiku, kdy obec tuto novou veřejnou infrastrukturu převezme. Do doby splnění této podmínky není obec povinna provést připojení na již existující veřejnou infrastrukturu. Investoři nejsou oprávněni z důvodu dle věty předchozí uplatňovat vůči obci jakékoliv jiné nároky než, které vyplývají z této smlouvy, zejména nejsou oprávněni uplatňovat nároky na náhradu škody a to včetně ušlého zisku. V případě pochybností se nároků dle věty předchozí, ale i jiných obdobných, výslovně i pro futuro vzdávají.

*(Toto ustanovení je spíše neplatné, neboť ze zákona o vodovodech a kanalizacích vyplývá povinnost připojit. Je to spíše psychologické směrem na investora, který by se musel s obcí soudit pokud by chtěl neplatnost prokázat.)*

1. Vzhledem k tomu, že se tato smlouva vztahuje pouze na realizaci nové veřejné infrastruktury (OBCI není znám konkrétní způsob využití předmětného území investory – konkrétní výstavba), nikoliv zamýšlených staveb na dotčených pozemcích nemůže obec zaručit napojení na veřejnou infrastrukturu – čistírnu odpadních vod, vodárenskou infrastrukturu a to zejména z důvodu technických a kapacitních možností. Napojení dle věty předchozí bude posuzováno následně vždy u konkrétního záměru na využití území, tj. možnosti budou posuzovány u jednotlivé stavby. Investoři nejsou oprávněni z důvodu dle věty předchozí uplatňovat vůči obci jakékoliv jiné nároky než, které vyplývají z této smlouvy, zejména nejsou oprávněni uplatňovat nároky na náhradu škody a to včetně ušlého zisku. V případě pochybností se nároků dle věty předchozí, ale i jiných obdobných, výslovně i pro futuro vzdávají.
2. Bude-li se některá ze staveb nové veřejné infrastruktury nebo její část nacházet na pozemku třetí osoby, jsou investoři povinni zajistit ve prospěch obce bezúplatné zřízení služebnosti umístění a provozování této nové veřejné infrastruktury na pozemcích třetích osob a to před uzavřením smlouvy o převodu. Za bezúplatné zřízení služebnosti se považuje i stav, kdy veškeré náklady se zřízením služebnosti ponesou investoři. Nesplnění této povinnosti je považováno za podstatné porušení této smlouvy a zakládá právo obce požadovat úhradu smluvní pokuty.
3. Vzhledem k tomu, že je v zájmu smluvních stran řádné provedení a případně i následné provozování nové veřejné infrastruktury dohodly se smluvní strany na následujícím. V případě, že se na dosud nepředanou novou veřejnou infrastrukturu či dosud nepředané dotčené pozemky bude chtít připojit/napojit třetí osoba, udělí investoři souhlas s tímto napojením pro účely územního řízení a stavebního povolení této osobě, jen za podmínky, že k tomu udělila obec svůj předchozí písemný souhlas.
4. V souvislosti s převedením nové veřejné infrastruktury se investoři zavazují současně s uzavřením příslušné smlouvy o převodu postoupit příslušnou smlouvou uzavřenou mezi obcí, investory a zhotovitelem na obec práva z odpovědnosti za vady a záruku za jakost vyplývající ze smlouvy mezi investorem a zhotovitelem. Přílohou smlouvy o postoupení bude vždy kopie smlouvy o dílo uzavírané mezi investory a zhotovitelem nové infrastruktury. Postoupeny musí být práva a povinnosti alespoň tomto rozsahu:

* záruka za jakost v délce trvání 60 měsíců;
* lhůty pro odstranění vad díla, které nesmí být kratší než 48h pro případ vad havarijního charakteru, ostatní vady pak odstranění ve lhůtě 14 kalendářní dní, dovolují-li to podmínky pro odstranění vady (technologický postup, počasí, apod.);
* sankce za to, že vady nebyly řádně a včas odstraněny a to tak, že zde musí být sjednána přiměřená smluvní pokuta, když za přiměřenou smluvní pokutu je považována smluvní pokuta ve výši alespoň 0,1% denně z ceny nově zhotovované veřejné infrastruktury a to za každou vadu a každý den prodlení s jejím odstraněním;
* smluvní pokuta a náhrada škody či újmy nesmí být ve smluvní dokumentaci se zhotovitelem limitována;
* nebyla nikterak zkrácena zákonem stanovená lhůta k odpovědnosti za vady díla, když výslovně se užije § 2629 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
* záruka za jakost v délce trvání 60 měsíců začne plynout od okamžiku, kdy obec protokolárně převzala novou veřejnou infrastrukturu;
* právo investorů nechat provést odstranění vad třetí osobou a to na náklady zhotovitele, neodstranil-li zhotovitel řádně uplatněné vady;

1. Odmítne-li obec uzavřít smlouvu o postoupení práv a povinností dle odst. 17 tohoto článku smlouvy a to z důvodu, že zhotovitel nesplňuje požadavky stranami dojednané v článku III. odst. 2. této smlouvy je obec oprávněna uplatňovat vůči investorům stejná práva a povinnosti ve stejném rozsahu v jakém jsou předvídány v této smlouvě vůči zhotoviteli v odst. 17 tohoto článku. Obec je oprávněna tato práva a povinnosti uplatňovat vůči investorům také v případě, že zhotovitel řádně neplní své povinnosti vyplývající ze smlouvy o postoupení práv a povinností. V takových to případech se má za to, že investor poskytuje obci záruku za jakost ve stejném rozsahu, jako byla uvedena shora v odst. 17 tohoto článku smlouvy. Ustanovení věty předchozí musí být blíže specifikováno v příslušné smlouvě o převodu.
2. V případě, že investoři od svého záměru provést projekt zcela upustí, nejsou investoři povinni provést změny veřejné infrastruktury a vybudovat novou veřejnou infrastrukturu podle této smlouvy. V případech uvedených v tomto ustanovení se však investoři zavazují provést veškeré potřebné stavební práce, úpravy a opatření na veřejné infrastruktuře a v souvislosti s ní tak, aby nebyly ohroženy veřejné zájmy a v této souvislosti zejména uvést pozemky obce do původního stavu. K zániku povinnosti provést výstavbu nové veřejné infrastruktury však nedochází pro případ, že investoři anebo jakákoli jiná osoba zahájila výstavbu jakékoliv stavby na pozemcích vymezených v článku I. odst. 1. této smlouvy.
3. Současně s uzavřením smlouvy o převodu dojde také k předání nové veřejné infrastruktury. K předání dojde na základě písemného předávacího protokolu.
4. Před předáním nové veřejné infrastruktury dle odst. 21 tohoto článku předá investor obci:
5. Projektovou dokumentaci skutečného provedení 1x v tištěné podobě plus 1x v elektronické podobě v neuzamčeném formátu………….
6. Originál kolaudačního rozhodnutí nebo souhlasu s vyznačenou doložkou o nabytí právní moci, nebo nabytí právních účinků.
7. Geodetické zaměření skutečného provedení díla.
8. Revizní zprávy.
9. Případné posudky, byla-li na jejich základě budována nová veřejná infrastruktura.
10. Protokoly o provedených zkouškách (u komunikací zejména hutnící zkoušky).
11. Předávací protokol mezi investory a zhotovitelem, stavební deník kopie.
12. V případě vybudování pozemních komunikací originální souhlas PČR se svislým a vodorovným značením, originál rozhodnutí silničního správního úřadu s umístěním dopravního značení.
13. Prohlášení o shodě, atesty a certifikáty k použitým materiálům.
14. Záruční listy.
15. Seznam případných subdodavatelů zhotovitele nové veřejné infrastruktury.
16. Výpis z KN týkající se předávaných dotčených pozemků, v nichž bude uveden druh pozemku a způsob využití odpovídající skutečnosti.
17. Další dokumenty či podklady předkládané při kolaudaci.
18. Dokumentací skutečného provedení se rozumí vyznačení změn do projektové dokumentace, k nimž došlo v průběhu výstavby nové veřejné infrastruktury, popřípadě uvedení dovětku „beze změn“ a opatření jednotlivých výkresů podpisem odpovědné osoby, která změny zakreslila a razítkem zhotovitele.

**V.**

**PRÁVA A POVINOSTI OBCE**

1. Obec uzavřením této smlouvy souhlasí s provedením změn veřejné infrastruktury a vybudováním nové veřejné infrastruktury podle této smlouvy a zavazuje se spolupracovat s investory při veškerých správních řízení v souvislosti s výstavbou nové veřejné infrastruktury a poskytnout jim přiměřenou součinnost, která bude nutná pro účely plynulého, rychlého a bezproblémového průběhu získání potřebných povolení, jakož i samotné výstavby nové veřejné infrastruktury, včetně poskytnutí souhlasů pro územní a stavební řízení, budou-li v souladu s právními předpisy a územním plánem obce a to vše za podmínky, že jsou řádně plněny povinnosti vyplývající z této smlouvy.
2. Obec se zavazuje novou veřejnou infrastrukturu po převodu do jejího majetku převzít a provozovat, resp. zajistit provozování s tím, že bude vždy respektováno obecné využití veřejné infrastruktury, tedy závazek zajistit, aby využití veřejné infrastruktury nebylo omezeno veřejnosti. Výhrada provozování není absolutní a může být z rozhodnutí obce změněna. Ustanovení tohoto odstavce se neuplatní, převažuje-li veřejný zájem nad změnou užití a o změně užití rozhodně příslušný orgán veřejné správy. Přičemž převzetí a provozování nově vybudované infrastruktury, která nebyla převzata do majetku obce, řeší investoři samostatnými smlouvami s jejich vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.

**VI.**

**OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. Investoři jsou povinni umožnit obci pravidelnou kontrolu výstavby nové veřejné infrastruktury a to zejména části, jejíž převedení na obec je předpokládáno touto smlouvu. Kontrola může být vykonávána pouze v době, kdy se konají kontrolní dny, které budu za tím účelem včas a vhodnou formou oznamovány obci.
2. Investoři jsou povinni za účelem řádného dozoru ze strany obce:
3. Předložit obci veškerou projektovou dokumentaci upravující výstavbu nové veřejné infrastruktury včetně případných změn.
4. Umožnit obci nahlížet do stavebního deníku.
5. Oznámit obci řádně a včas, s dostatečným časovým předstihem (alespoň 7dní) práce jež budou zakryty, tak aby dozor obce mohl provést kontrolu prací před zakrytím.
6. Neumožnění kontrol dle tohoto článku je považovano za závažné porušení povinností stanovených v této smlouvě, neboť obec má zájem na převzetí takové veřejné infrastruktury, jejíž kvalitu provedení mohla dozorovat. V případech, kdy investoři neumožní provedení kontroly je obec oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení takové povinnosti.
7. Investoři budu dbát, aby oni sami i jimi vybraný zhotovitel veřejné infrastruktury respektoval při její výstavbě způsob využití místních komunikací, a aby nedocházelo k nepřiměřenému omezení výkonu vlastnického práva sousedních vlastníků pozemků a staveb, které přináleží k pozemkům, na nichž bude veřejná infrastruktura vybudována.
8. Investoři se zavazují na vlastní náklady zajistit potřebné souhlasy a povolení od vlastníků, správců anebo provozovatelů veřejné infrastruktury, o nichž rozhodování a nakládání s ní nepřísluší obci.
9. Pokud budou investoři využívat veřejné pozemní komunikace pro stavbu, tak zajistí řádné čištění strojů a vozidel tak aby nedocházelo k znečišťování pozemních komunikací a okolí. Jakékoliv znečištění musí být okamžitě odstraněno. Při dopravě suti nebo prašných a podobně znečišťujících materiálů jsou investoři povinni po celou dobu zajistit, aby nevznikala prašnost a znečišťovala či neobtěžovala okolí (kropení, zakrývání plachtou, apod.)

**VII.**

**PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE, AUTORSKÁ PRÁVA**

1. Investoři zajišťují na své náklady zpracování potřebné projektové dokumentace, případně dokumentace vyššího stupně (dokumentace pro provádění stavby, montážní či dílenská dokumentace) a to odborně způsobilou osobou.
2. Investoři zajistí v rámci smluvního vztahu se zpracovatelem projektové dokumentace dle odst. 1 ve prospěch obce:
3. záruku za jakost v délce trvání alespoň 60 měsíců ode dne předání projektové dokumentace obci;
4. poskytnutí autorských práv formou licence k těmto projektovým dokumentacím s tím, že obec je oprávněna upravovat či měnit autorské dílo a to takovým způsobem, aby se nesnížila jeho hodnota. Licence je udělována jako výhradní, celosvětová, převoditelná (sublicencovatelná), časově neomezená a je udělena ke všem účelům známým k datu uzavření této smlouvy. Odměna za licenci je součástí odměny za dílo (honoráře) které autorovi uhradili investoři;
5. souhlas s postoupení práv dle tohoto článku.
6. Investoři současně s předáním nové veřejné infrastruktury nebo jejich částí postupují obci veškerá autorská, licenční a další práva související s předávanou infrastrukturou.

**VIII.**

**PŘÍSPĚVEK NA ROZVOJ OBCE**

1. Smluvní strany vzájemně přijímají závazky plynoucí z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování předmětu této smlouvy a společně řešit veškeré spornosti, které by vznikly při naplňování předmětu této smlouvy.
2. Cílem obce je zajistit její udržitelný rozvoj. Jedním z předpokladů pro zajištění těchto cílů je posilování technické a dopravní infrastruktury obce, ochrana životního prostředí a rozvoj veřejných statků a to především s ohledem na předpokládaný počet obyvatel v rozsahu schváleného územního plánu.
3. Předmětem této smlouvy je také závazek investorů finančně přispět na rozvoj obce dle odst. 2 tohoto článku (dále jen „**finanční příspěvek**“)
4. Finanční příspěvek je příjmem obce za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic v obci, především v oblasti veřejné infrastruktury a jejího dalšího rozvoje dle odst. 2 tohoto článku.
5. Investoři se zavazují poskytnout obci finanční příspěvek a to ve výši………..
6. Investoři se zavazují finanční příspěvek uhradit v následujících termínech:
7. 30 % z celkové výše finančního příspěvku do 7dní od podpisu této smlouvy;
8. 40 % z celkové výše finančního příspěvku před podáním jakékoliv žádosti o vydání územního rozhodnutí (žádosti o společné územní a stavební řízení) nebo jiného obdobného rozhodnutí, které jej nahrazuje, k umístění nové veřejné infrastruktury;
9. 20 % do 7 dní od právní moci/právních účinků jakéhokoliv příslušného územního nebo obdobného rozhodnutí dle písm. b) tohoto odstavce;
10. 10 % před podpisem smlouvy o převodu dle této smlouvy.

**VIII.**

**GARANCE**

1. Bude doplněna dle dohody – bankovní záruku, zástavní právo, kauce….. pokud by se měl převádět třeba pozemek tak je třeba zřídit zákaz zcizení či zatížení.

**IX.**

**SMLUVNÍ POKUTY**

1. V případě, že investoři nesplní svůj závazek vybudovat (článek II. odst. 9) anebo předat (článek IV. odst. 8, 9, 10, 11, 13.) novou veřejnou infrastrukturu v termínech uvedených dle smlouvy, jsou povinni zaplatit obci smluvní pokutu ve xxy Kč a to za každý den prodlení. Týká-li se prodlení více druhů nové veřejné infrastruktury uplatňuje se smluvní pokuta u každého termínu samostatně.
2. Smluvní strany si dohodly pro případ porušení čl. II. odst. 7 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dvatisíce korun českých) za každý den prodlení.
3. Smluvní strany si dohodly pro případ porušení čl. II. odst. 10 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pěttisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním závazku.
4. Smluvní strany si dohodly pro případ porušení čl. VIII. odst. 6 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním závazku.
5. Smluvní strany si dohodly pro případ porušení čl. X odst. 5 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení, co investoři nezjednali nápravu, ačkoliv k tomu byli písemně vyzváni a byla jim stanovena lhůta 14 dní pro zjednání nápravy.
6. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy k úhradě; byl-li v této lhůtě podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, stává se smluvní pokuta splatnou okamžikem účinnosti rozhodnutí o zahájení insolvenčního řízení.
7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo obce na náhradu škody v plné výši.
8. Investoři odpovídají za závazky dle této smlouvy společně a nerozdílně.

**X.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. 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 investorům začít výstavbu nové veřejné infrastruktury.
2. Smlouvy, na něž tato smlouva odkazuje, tj. smlouva o převodu a smlouva o postoupení práv a povinností jsou jako vzorové uvedeny na stránkách obce, když tyto vzory stanoví povinné základní náležitosti a dále budou upraveny dle práv a povinností vyplývající z této smlouvy. Jakékoliv rozšiřování obsahu smluv, jež by bylo k tíži obce či by omezovalo práva obce, jsou bez souhlasu obce nepřípustné a nelze jimi podmiňovat uzavření příslušného druhu smlouvy.
3. Obec si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout investorům nezbytnou součinnost vyplývající z této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že projekt může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo investoři nebudou plnit své závazky vůči obci.
4. *PŘÍPADNĚ DOPLNIT* Touto smlouvu nejsou nikterak dotčena práva obce jako účastníka příslušných veřejnosprávních řízení a to ve vztahu k projektem zamýšlené výstavbě budov na dotčených pozemcích. Obec touto smlouvou nevyjadřuje své kladné stanovisko k takovéto výstavbě a veškerá práva jsou mu v tomto směru zachována.
5. Jakékoliv případné nároky obce ve vztahu k investorům týkající se záruky za jakost a odpovědnost za vady jsou uplatňovány bez ohledu na kupní cenu sjednanou ve smlouvě o převodu a hodnota pro tyto nároky, jakož i nároku na náhrady škody vychází z odborného odhadu nákladů. Investoři nejsou oprávněni odmítnout plnění svých záručních povinností s odkazem na výši kupní ceny sjednané ve smlouvě o převodu. Investoři nejsou oprávněni zcizit či jakkoliv zatížit převáděné dotčené pozemky.
6. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí i na právního nástupce investorů. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé strany převést na třetí osobu. Investoři nejsou oprávněni postoupit své peněžité závazky či pohledávky vůči obci bez jejího předchozího písemného souhlasu.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva obsahuje projev jejich skutečné vůle a to bez ohledu na skutečnost zda se bude jednat o smlouvu posuzovanou jako smlouva s prvky dle zákona č. 183/2006 Sb., anebo o smlouvu nepojmenovanou dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
8. Ujednání této smlouvy týkající se smlouvy o převodu jsou stranami považovány za ujednání ve smyslu §1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Každá strana nese své nebezpečí změny okolností.
9. Dojde-li k porušení této smlouvy podstatným způsobem, jež by opravňovalo smluvní stranu od této smlouvy odstoupit je strana, jež toto právo, vzniklo namísto odstoupení tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností, kdy smlouva se ruší s účinky ex nunc.
10. Tato smlouva se vyhotovuje v **čtyřech** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
11. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn smlouvy je vyloučena.
12. V případě zániků této smlouvy nezanikají práva na náhradu škody, smluvní pokutu a práva, u nichž z povahy věci vyplývá, že mají trvat i pro případ zániku této smlouvy.
13. V případě úmyslu investorů převést svá práva a povinnosti k projektu na jiný subjekt, jsou investoři povinni obec o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se investoři rozhodnou projekt nerealizovat a převedou svůj projekt jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazují se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na třetí subjekt, obec k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nesplnění povinnosti dle věty předchozí opravňuje obec tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinnosti ke dni doručení této výpovědi.
14. Investoři se zavazují k tomu, že smluvně zaváží své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této smlouvy. Pokud investoři tuto povinnost poruší, odpovídají obci za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
15. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
16. Tato smlouva byla schválena ……………….dne …………….

Přílohy této smlouvy jsou:

příloha č. 1: snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se týká plánovací smlouva

příloha č. 2: projektová dokumentace

příloha č. 3: odborný odhad nákladů

příloha č. 4: kupní cena za jednotlivé druhy veřejné infrastruktury

příloha č. 5: kupní cena za převáděné dotčené pozemky