

Smlouva o spolupráci

uzavřená mezi

Obcí Veleň

a

společností Farmes s.r.o.

Farmes, spol. s r.o.

se sídlem Vinořská 254, 250 73 Radonice

IČ: 279 02 668

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 125349

Jednatel panem Ing. Stanislavem Němcem, jednatelem společnosti

dále jen „**Farmes**“

a

Obec Veleň

se sídlem Hlavní 160, 250 63 Veleň

IČ: 00240940

zastoupená starostou obce Ing. Jiřím Kazdou

dále jen „**Obec**“

Farmes a Obec budou dále společně označovány též jen jako „**Smluvní strany**“

uzavírají v souladu s ustanoveními § 269 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obchodní zákoník**“) níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

smlouvu o spolupráci

uzavřenou dle §269 odst. 2 zákona č. 513/1991Sb., obchodní zákoník v platném znění
(dále jen „**Smlouva**“ nebo „**tato Smlouva**“)

Článek 1.

Preambule

- 1.1. Farmes prohlašuje a činí nesporným, že:
- 1.1.1. Je jediným a výlučným vlastníkem pozemku p.č. 413/1 o výměře 97.306 m², druh pozemku: orná půda, k.ú. Veleň, obec Veleň, a pozemku p.č. 413/31 o výměře 11.981 m², druh pozemku: orná půda, k.ú. Veleň, obec Veleň, jak jsou tyto zapsány na LV č. 632 pro k.ú. Veleň, obec Veleň, okres Praha – východ, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, dále jen „p.č. 413/1“ a „p.č. 413/31.“
 - 1.1.2. Je jediným a výlučným vlastníkem pozemku p.č. 417/1 o výměře 3.508 m², druh pozemku: orná půda, k.ú. Veleň, obec Veleň, a pozemku p.č. 417/7 o výměře 10.600 m², druh pozemku: orná půda, k.ú. Veleň, obec Veleň, jak jsou tyto zapsány na LV č. 632 pro k.ú. Veleň, obec Veleň, okres Praha – východ, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, dále jen „p.č. 417/1“ a „p.č. 417/7.“
 - 1.1.3. Je jediným a výlučným vlastníkem pozemku pozemku, pozemkové parcely, parc.č. 415 p.č. 415 o výměře 13.218 m², druh pozemku: trvalý travní porost, k.ú. Veleň, obec Veleň, okres Praha – východ, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, vzniklý na základě rozdělení parcel p.č. 415 a 416/1, zapsaných na LV č. 632 pro k.ú. Veleň, obec Veleň, okres Praha – východ, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, tak, jak je tento pozemek vyznačen v geometrickém plánu č. 548-119/2012, vyhotovený Ing. Lubošem Zemanem, Černická 15, Praha 10 dne 18.12.2012, který byl schválen

- katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – Východ dne 19.12.2012, dále jen „p.č. 415“
- Výpisy z katastru nemovitostí k pozemkům uvedeným v čl. 1.1.1, 1.1.2 a geometrický plán dle čl. 1.1.3 jsou přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.
- 1.1.4. Má v úmyslu část pozemků specifikovaných v čl. 1.1.1. této Smlouvy připravit pro výstavbu obytné lokality zahrnující cca 55-60 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů a související infrastruktury (zejména inženýrských sítí, komunikací, kanalizace, elektřiny, vody a veřejného osvětlení) Předmětná část pozemků je specifikována mapou v příloze č. 2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí, dále jen „Projekt“.
- 1.1.5. K tomu, aby mohl Farmes realizovat svůj úmysl dle čl. 1.1.4. této Smlouvy, resp. Projekt, je nutné zejména provést změnu územního plánu Obce Veleň a zajistit vydání opatření obecné povahy – změny územního plánu a dále územního rozhodnutí, na jehož základě bude možné provést zejména parcelaci části pozemku uvedeného v čl. 1.1.1 této Smlouvy a umístit stavbu rodinných domů a infrastruktury (komunikace, kanalizace, rozvod plynu, elektřiny, vody a veřejného osvětlení).
- 1.1.6. Má a bude mít prostředky k zajištění svých závazků či budoucích závazků vůči Obci dle této Smlouvy.
- 1.1.7. Si je vědom toho, že Obci vzniknou v souvislosti s realizací Projektu a nárůstem počtu občanů obce Veleň náklady (např. je nutné rozšířit a rekonstruovat čističku odpadních vod atd.), na jejichž úhradě je připraven se podílet.
- 1.1.8. Má v úmyslu přispět na obecní infrastrukturu a rozvoj obce Veleň částkami uvedenými v této smlouvě.
- 1.1.9. Bude spolupracovat s Obcí a chránit její zájmy.
- 1.2. Obec prohlašuje a činí nesporným, že:
- 1.2.1. Je připravena za podmínek stanovených touto Smlouvou poskytnout v rámci zákonných možností součinnost k tomu, aby Farmes mohl realizovat Projekt.
- 1.3. Farmes bere na vědomí, že Obec není oprávněna zavázat se k tomu, že Projekt bude beze zbytku realizován, neboť realizace Projektu závisí i na rozhodnutí kolektivního orgánu Obce – zastupitelstva, jehož vůli Obec nemůže ovlivnit.

Článek 2.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je zejména:
- 2.1.1. Stanovit závazky a budoucí závazky smluvních stran, které vzniknou v souvislosti s Projektem a jeho realizací,
- 2.1.2. stanovit časový harmonogram postupu smluvních stran v souvislosti s realizací Projektu.

Článek 3.

Změna územního plánu

- 3.1. Farmes podal dne 30.7.2012 Obci Veleň Podnět ke změně územního plánu Obce Veleň.
- Cílem tohoto podnětu je zejména umožnění realizace Projektu, tedy, aby
- 3.1.1. plocha pozemku p.č. 413/31 (cca. 1 ha mezi výrobnou krbů a obytnou zástavbou) byla využita jako park, dětské hřiště, prostor pro volnočasové aktivity (dále jen jako „hřiště“). Farmes se tímto zavazuje vybudovat hřiště a vybavit hřiště zařízením na své náklady, a to

v součinnosti s Obcí. Smluvní strany se dohodly na spolupráci a konzultacích při budování a vybavování hřiště, Farmes je povinen provádět jakékoliv úkony související s vybudováním a vybavením hřiště pouze po souhlasu Obce s konkrétním úkonem.

- 3.1.2. část parcely p.č. 413/1 (specifikovaná v příloze č. 1 této Smlouvy - ohraničená silnicí na Sluhy, strouhou a koncem pozemku autoservisu) byla zařazena jako všeobecně obytné území pro výstavbu samostatných rodinných domů s minimální výměrou parcely 800 m², při respektování všech ustanovení a regulativů ÚP, vše dále jen jako „Podnět“.

3.2. Farmes se zavazuje uhradit veškeré náklady související s podáním Podnětu ke změně územního plánu a pořízením změny územního plánu v souvislosti s Podnětem, a to až do fáze vydání opatření obecné povahy – změny územního plánu, tedy zejména náklady související s projednáním změny územního plánu, zpracováním změny územního plánu, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, mapovými podklady, zhotovením dokumentace nutné pro řádné projednání změny územního plánu a samotnou změnou územního plánu, která bude realizována atd.

3.3. Farmes bere na vědomí, že změna územního plánu bude pravděpodobně zahrnovat i další úpravy (návrhy úprav) navržené Obcí, přičemž Farmes se zavazuje i u těchto změn splnit veškeré povinnosti uvedené v odst. 3.2. vedle těch, uvedených v této Smlouvě. Změna územního plánu se tedy bude týkat i jiných pozemků než těch, které jsou ve vlastnictví Farmes. Náklady související s touto částí změn územního plánu poskytuje Farmes Obci jako dar.

3.4. Obec se zavazuje projednat navrženou změnu územního plánu řádně, v souladu s předmětnými ustanoveními zákona.

3.5. Smluvní strany předpokládají následující průběh změny územního plánu. Návrh vychází z toho, že zastupitelstvo a další subjekty budou s navrhovanými změnami souhlasit. Tento předpoklad však skutečnou změnu negarantuje a garantovat nemůže.

3.5.1. Předmět Smlouvy bude realizován na základě této **Smlouvy o spolupráci** a současně uzavřených souvisejících smluv:

1. **Smlouvy darovací** ze dne 13.3.2013 dle čl. 3.6, dále jen „Smlouva darovací“
2. **Smlouvy o advokátní úschově Darovací smlouvy** ze dne 13.3.2013 dle čl. 3.6
3. **Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků** ze dne 13.3.2013 dle čl. 3.11

3.6. Předmětem **Smlouvy darovací** jsou pozemky p.č. 415, p.č. 417/1 a p.č. 417/7. Tyto pozemky daroval Farmes Obci. Darovací smlouva bude spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy o advokátní úschově Darovací smlouvy uložena v advokátní úschově u Mgr. Marie Staré, advokátky, ev. č. ČAK 13344 s tím, že Obci bude dle Smlouvy o advokátní úschově Darovací smlouvy Smlouva darovací předána po vydání opatření obecné povahy schvalující změnu územního plánu provedenou v návaznosti na Podnět ke změně územního plánu Obce Veleň. Změna územního plánu, která bude provedena za účelem realizace Projektu bude dále uváděna také jako „Změna územního plánu“

Farmes se zavazuje, že pozemky p.č. 415, p.č. 417/1 a p.č.417/7 po podpisu Smlouvy darovací nezatíží, tyto pozemky nepřevéde, nebude s nimi jakkoliv disponovat ani jakkoliv jinak nesníží jejich hodnotu.

HARMONOGRAM POSTUPU:

- 3.7. Farmes na své náklady v součinnosti s Obcí a jejím pořizovatelem územního plánu zpracuje a připraví veškerou projektovou dokumentaci nutnou k projednání a rozhodnutí o pořízení změny územního plánu ve smyslu výše uvedeného Podnětu, včetně zahrnutí změn vyplývajících z požadavků Obce. Farmes se zavazuje ani v současnosti ani v budoucnu po Obci nevyžadovat úhradu jakýchkoliv nákladů související s těmito činnostmi.
- 3.8. V případě, že zastupitelstvo obce Veleň rozhodne o pořízení změny územního plánu, Farmes na své náklady v součinnosti s Obcí a jejím pořizovatelem územního plánu připraví **návrh „Zadání změny územního plánu“** a předloží jej zastupitelstvu obce k projednání.
- 3.9. Zastupitelstvo obce tento návrh projedná do 30 dnů od jeho předložení podle předchozího odstavce.
Pokud bude návrh „Zadání změny územního plánu“ zastupitelstvem obce schválen a bude vydáno „Zadání změny územního plánu“, Farmes zpracuje a připraví veškerou projektovou a další dokumentaci (zejm. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území apod.) nutnou k projednání a schválení „Zadání změny územního plánu“ příslušnými orgány státní správy, krajským úřadem, sousedními obcemi atd.
- 3.10. Po projednání „Zadání změny územního plánu“ Farmes připraví návrh **„Opatření obecné povahy“** schvalující změnu územního plánu, které bude reflektovat případné připomínky orgánů státní správy, krajského úřadu či jiných subjektů vznesené při projednání dle čl. 3.9 a předloží jej Obci k projednání v zastupitelstvu.
- 3.11. Po plánovaném termínu společného jednání o návrhu Změny územního plánu dle §50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je starosta Obce oprávněn vyzvat Farmes ke složení částky 6.000.000,-Kč (slovy: šestmilionů korun českých) do advokátní úschovy dle **Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků**, tedy na účet číslo **2108147863/2700** Farmes je povinen této výzvě bez dalšího vyhovět a 6.000.000,-Kč (slovy: šestmilionů korun českých) do advokátní úschovy složit nejpozději do deseti pracovních dnů ode dne doručení výzvy. Částka 6.000.000,-Kč slouží dle příslušných ustanovení Smlouvy o advokátní úschově jako příspěvek na infrastrukturu a rozvoj Obce.
- 3.12. V případě, že zastupitelstvo obce vydá opatření obecné povahy schvalující navrženou Změnu územního plánu, bude po nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy uvolněn z advokátní úschovy příspěvek na infrastrukturu a rozvoj Obce ve prospěch Obce, a to dle ustanovení Smlouvy o advokátní úschově finančních prostředků. V daném případě budou také z advokátní úschovy Obci vydány všechny podepsané vyhotovení Smlouvy darovací spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle Darovací smlouvy, a to v souladu s ustanoveními Smlouvy o advokátní úschově Darovací smlouvy ze dne 13.3.2013.

Článek 4. Územní rozhodnutí

- 4.1. Farnes učiní vše pro to, aby do třech měsíců ode dne účinnosti opatření obecné povahy schvalující navrženou „Změnu územního plánu“ zpracoval kompletní projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí pro dělení pozemků a výstavbu komunikací a inženýrských sítí na pozemku 413/31 ve smyslu schválené Změny územního plánu a podal příslušným orgánům státní správy žádost o vydání územního rozhodnutí na Projekt (dále jen „žádost o vydání ÚR“).
- 4.2. Farnes se zavazuje do šesti měsíců ode dne účinnosti opatření obecné povahy schvalující navrženou „Změnu územního plánu“
- (i) uzavřít s Mgr. Marií Starou, advokátkou, ev. č. ČAK 13344 a Obcí Smlouvu o advokátní úschově, jejíž text je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy, v níž upraví správu částky X vypočtené dle níže uvedeného vzorce v souladu s touto Smlouvou, a
 - (ii) složit do advokátní úschovy Mgr. Marie Staré, advokátky, ev. č. ČAK 13344, částku X vypočtenou dle níže uvedeného vzorce

Vzorec pro výpočet částky X:

$X = (\text{počet stavebních parcel, o jejichž vznik Farnes žádá v územním řízení násobený částkou } 100.000,-\text{Kč}) + (\text{plus } 2.500.000,-\text{Kč} - (\text{minus } 6.000.000,-\text{Kč}; \text{ přičemž částka X bude minimálně } 1.500.000,-\text{Kč. Částka X bude dále označována jako „Další příspěvek“}$

Další příspěvek slouží k rozvoji infrastruktury Obce a rozvoji Obce jako takové. Vydání a správa této částky se řídí ustanoveními smlouvy o advokátní úschově Dalšího příspěvku.

Vzor smlouvy o advokátní úschově částky Dalšího příspěvku tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Obec a Farnes se zavazují uzavřít smlouvu o advokátní úschově ve znění uvedeném v příloze č. 2 této Smlouvy, poté co budou doplněny konkrétní částky vypočtené dle této Smlouvy. Jakékoliv změny či úpravy smlouvy o advokátní úschově upravující správu a vydání Dalšího příspěvku mohou být provedeny pouze na základě dohody všech smluvních stran smlouvy o advokátní úschově upravující správu a vydání Dalšího příspěvku.

Další příspěvek bude z advokátní úschovy vyplacen poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí vydané na základě žádosti o vydání ÚR dle čl. 4.1.

- 4.3. Obec, jako účastník územního řízení projedná předloženou projektovou dokumentaci k územnímu rozhodnutí a vydá k ní své stanovisko.

Článek 5. Další ujednání

- 5.1. Farmes se zavazuje plně udržovat údaje uvedené v preambuli této Smlouvy pravdivé.
- 5.2. Veškeré příspěvky poskytnuté dle této Smlouvy společností Farmes Obci je Obec oprávněna použít dle svého vlastního uvážení.

Článek 6. Odstoupení od Smlouvy

- 6.1. Obec je oprávněna od této Smlouvy jednostranně odstoupit v případě, že:
 - 6.1.1. Farmes nesloží do advokátní úschovy částku 6.000.000,- dle čl. 3.11; nebo
 - 6.1.2. Se ukáže jakékoliv z prohlášení učiněných v čl. 1.1 této Smlouvy jako neúplné nebo nepravdivé; nebo
 - 6.1.3. Farmes nesloží do advokátní úschovy částku Dalšího příspěvku na infrastrukturu dle čl. 4.2.
- 6.2. Ustanoveními článku 6.1. této Smlouvy není dotčeno právo Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy v případech, kdy to vyplývá přímo ze zákona.
- 6.3. Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu a musí v něm být uveden důvod odstoupení, přičemž písemný projev vůle odstoupit od této Smlouvy musí být druhé Smluvní straně doručen, a to formou doporučené zásilky s dodejkou nebo osobně. Okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé Smluvní straně se tato Smlouva od počátku ruší a každá Smluvní strana je povinna do 10 dnů vrátit druhé vše, co podle Smlouvy dostala. V případě prodlení s vrácením takového bezdůvodného obohacení má oprávněná Smluvní strana právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Tento odstavec této Smlouvy je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této Smlouvy.
- 6.4. Případné odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na náhradu škody vzniklého porušením této Smlouvy či v důsledku nepravdivosti nebo neúplnosti kteréhokoli z prohlášení kterékoliv ze Smluvních stran učiněných v článku 1. této Smlouvy.

Článek 7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních.
- 7.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemným ujednáním smluvních stran, které bude výslovně označeno jako číslovaný dodatek této smlouvy.
- 7.3. Smluvní strany si dohodly, že pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo se stala neplatnými v budoucnu, zůstává platnost ostatních ustanovení této smlouvy nedotčena.

- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.5. Závazky smluvních stran z této smlouvy související s pozemky přecházejí na základě dohody Smluvních stran spolu s vlastnictvím těchto pozemků. Závazky vyplývající z této smlouvy přechází na případné nástupce Smluvních stran.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny s ustanovením této smlouvy, a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, určité a vážné.
- 7.7. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane, neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Smluvní strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.
- 7.8. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze bez souhlasu ostatních smluvních stran převést na jinou osobu, s výjimkou případné nástupnické organizace.
- 7.9. Veškeré přílohy této smlouvy, tvoří její nedílnou součást a mohou být měněny pouze na základě písemné dohody obou Smluvních stran.

Přílohy: Příloha č. 1 – výpisy z katastru nemovitostí a geometrický plán

Příloha č. 2 - mapa dle čl. 1.1.4.


Příloha č. 3 – vzor smlouvy o advokátní úschově

V Praze dne 13.3.2013

V Praze dne 13.3. 2013



Farmes, spol. s r.o.,
Ing. Jiří Němec, jednatel
Farmes, spol. s r.o.
Vinořská 254
250 73 Radonice
IČO: 27902668



Obec Veleň,
Ing. Jiří Kazda, starosta obce

