

Příloha č. 2 dokumentace veřejné soutěže

-

Návrh smlouvy

Smlouva o spolupráci při realizaci projektu Dostupného družstevního bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Město Jeseník

zastoupené:	Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou
se sídlem:	Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
IČO:	00302724
DIČ:	CZ00302724
plátce DPH:	Ano
bankovní spojení (číslo účtu):	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
telefon:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
e-mail:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
ID datové schránky:	vhwbwm9

(dále také „**Město**“)

a

2. "[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"

zastoupená:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
se sídlem:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
IČO:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
DIČ:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
plátce DPH:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
zapsána v "[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]" (<i>např. v obchodním rejstříku</i>) vedeném (<i>např. Krajským soudem v "[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"</i>) pod sp. zn. "[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"	
bankovní spojení (číslo účtu):	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
telefon:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
e-mail:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"
ID datové schránky:	"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"

(dále také „**Stavebník**“)

(Město a Stavebník dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli v souladu s § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o spolupráci při realizaci projektu dostupného družstevního bydlení ve městě Jeseník (dále také „**smlouva**“).

II. PREAMBULE

3. Město a Stavebník v zájmu uspokojování potřeb občanů, především pak uspokojování potřeby bydlení, společně projevují vůli vybudovat na pozemcích Města v lokalitě Dukelská, mezi ulicemi Dukelská a Vrchlického bytový dům určený pro družstevní bydlení, včetně související veřejné dopravní a technické infrastruktury (bytový dům včetně související veřejné infrastruktury dále též jen „**projekt**“, bytový dům samotný dále jen „**bytový dům**“).
4. Smlouva je uzavřena na základě výsledků veřejné soutěže dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, a dle § 1772 a násl. občanského zákoníku, s názvem „Dostupné družstevní bydlení ve městě Jeseník, lokalita Dukelská“ uveřejněné dne 03.05.2022 na webových stránkách města Jeseník (dále jen „**veřejná soutěž**“). Jednotlivá ujednání smlouvy tak budou vykládána v souladu s podmínkami veřejné soutěže a nabídkou Stavebníka podanou do veřejné soutěže (dále jen „**nabídka Stavebníka**“).
5. Projekt bude realizován na pozemcích Města v souladu s nabídkou Stavebníka podanou do veřejné soutěže.
6. Cílem smluvních stran je realizace projektu ve vzájemné součinnosti zejména ve prospěch občanů města Jeseník. Za tímto účelem uzavírají smluvní strany tuto smlouvu o spolupráci při realizaci projektu dostupného družstevního bydlení ve městě Jeseník. Město v tomto směru prohlašuje, že podporuje realizaci projektu tak, jak je specifikován nabídkou Stavebníka a pouze ve vztahu k takto vymezenému projektu poskytuje součinnost dle této smlouvy. V případě, že by se měl projekt jakýmkoliv způsobem odlišovat od obsahu nabídky Stavebníka, vyhrazuje si Město právo takovou změnu znovu posoudit a v případě nesouhlasu s takovou změnou, na které by Stavebník i přes nesouhlas Města trval, má právo odstoupit od smlouvy.
7. Město prohlašuje, že touto smlouvou má v úmyslu se zavázat pouze k takovým úkonům, které může činit výhradně mimo výkon veřejné moci, tj. k úkonům, ve kterých nebude Město vystupovat jako správní orgán. Město se zavazuje pouze k takovým úkonům, které činí v samostatné působnosti, v souladu s příslušnými právními předpisy a veřejným zájmem. Smluvní strany berou na vědomí, že touto smlouvou nelze omezit pravomoc a působnost orgánů Města při výkonu veřejné moci.

III. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

8. Účelem této smlouvy je stanovení práv a povinností smluvních stran souvisejících s přípravou, plánováním a realizací projektu, včetně otázek souvisejících, zejména pak podmínek, za kterých:
 - a. Stavebník zpracuje projektovou dokumentaci nezbytnou pro řízení před stavebním úřadem a získání stavebního či společného povolení k provedení výstavby projektu;
 - b. Stavebník zajistí spolupráci třetí osoby a společně s takovou třetí osobou smluvní strany založí bytové družstvo dle návrhu stanov bytového družstva uvedených v Příloze č. 1 této smlouvy;
 - c. Stavebník zajistí financování výstavby projektu a též samotnou výstavbu;
 - d. Stavebník převede právo stavby, jehož součástí bude zkolaudovaný bytový dům, na bytové družstvo;

- e. Stavebník zajistí pro bytové družstvo úvěr pro účely úhrady odměny za převod práva stavby na bytové družstvo,
 - f. Město zveřejní záměr převést na bytové družstvo vlastnické právo k pozemkům dotčeným stavbou bytového domu a následně příslušnému orgánu Města předloží k rozhodnutí schválení samotného prodeje předmětných pozemků;
 - g. Stavebník uzavře s bytovým družstvem smlouvu o správě bytového domu;
- jakož i úprava dále uvedených práv a povinností smluvních stran při realizaci projektu.
9. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci projektu.

IV. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

10. Stavebník je povinen na vlastní náklady zajistit zpracování všech stupňů projektové dokumentace nezbytné k získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení nebo společného rozhodnutí pro stavbu projektu, přičemž projektová dokumentace bude vycházet z obsahu a podoby vyplývající z nabídky Stavebníka.
11. Projektovou dokumentaci v každém jejím stupni, vyjma projektové dokumentace skutečného provedení stavby, je Stavebník povinen předložit Městu vždy ke schválení. Pro účely řízení před stavebním úřadem je Stavebník oprávněn předložit stavebnímu úřadu projektovou dokumentaci v potřebném stupni vždy jen předem schválenou Městem. Stejně tak v případě projektové dokumentace pro provedení stavby a pro výběr zhotovitele je Stavebník povinen použít pouze projektovou dokumentaci, která byla Městem předem schválena.
12. Pravidla pro schvalování jednotlivých stupňů projektové dokumentace dle předchozího odstavce platí též pro jakékoliv změny kteréhokoliv stupně projektové dokumentace.
13. Projektovou dokumentaci pro stavební povolení nebo pro společné povolení odpovídající obsahu nabídky Stavebníka (dále jen „**DSP**“, což dle okolností znamená buď projektovou dokumentaci pro stavební povolení nebo pro společné povolení) je Stavebník povinen předložit Městu ke schválení nejpozději do 18 měsíců od uzavření této smlouvy.
14. Souhlas či výhrady ke Stavebníkem Městu předloženému stupni projektové dokumentace nebo jakékoliv její změně je Město povinno doručit vždy nejpozději do 2 měsíců od předložení stupně či změny projektové dokumentace Městu. Nedoručí-li Město v době dle předchozí věty Stavebníkovi souhlas nebo výhrady, platí, že Město udělilo souhlas.
15. Výhrady může Město vznést pouze v případě, že se projektová dokumentace či její změna odchýlí od nabídky Stavebníka, přičemž výhrady je povinno dostatečně určitě specifikovat a odůvodnit. Na základě výhrad Města Stavebník předmětnou projektovou dokumentaci nebo její změnu upraví a opět předloží Městu ke schválení. Město poté opětovně postupuje dle předchozího odstavce.

V. ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

16. Smluvní strany současně s touto smlouvou uzavírají smlouvu o zřízení práva stavby dle návrhu smlouvy o zřízení práva stavby uvedeného v dokumentaci veřejné soutěže na následujících nemovitostech:

- a. parc. č. 2147/2, ostatní plocha, o výměře 3291 m²,
- b. parc. č. 2147/4, ostatní plocha, o výměře 19 m²,
- c. parc. č. 2137/4, ostatní plocha, o výměře 117 m²,

vše v katastrálním území Jeseník, zapsáno na LV č. 10001 (dále jen „**pozemky**“), (dále jen „**smlouva o zřízení práva stavby**“).

17. Právo stavby bude zřízeno na dobu určitou, a to 6 let ode dne jeho vzniku. Uvedená doba se počítá ode dne zápisu práva stavby do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, tzn. od právních účinků vkladu (dále jen „**den vzniku práva stavby**“).

VI. ZALOŽENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA

18. Stavebník se zavazuje, že pro účely založení bytového družstva a následného rozhodování orgánů bytového družstva popsaného v tomto článku zajistí součinnost třetí právnické osoby ovládané Stavebníkem (dále jen „**Třetí zakladatel**“).
19. Stavebník se zavazuje, že spolu s Městem a Třetím zakladatelem jako tři zakladatelé založí bytové družstvo (dále jen „**bytové družstvo**“), a to nejpozději do 60 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci projektu.
20. Svolavatelem ustavující schůze bude Město, které předloží Stavebníkovi a Třetímu zakladateli návrh stanov a rozhodnutí potřebných k založení družstva. Datum a čas konání ustavující schůze oznámí Město Stavebníkovi a Třetímu zakladateli písemně nejméně 10 dní před datem konání ustavující schůze.
21. Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení nebo společného povolení k realizaci projektu podá k rukám Města jako svolavatele ustavující schůze přihlášku do bytového družstva a zajistí, aby přihlášku ve stejné době stejným způsobem podal též Třetí zakladatel. Přihláška musí obsahovat určitý a srozumitelný projev vůle stát se členem zakládaného bytového družstva.
22. Město jako svolavatel ustavující schůze se tímto zavazuje, že odmítne veškeré další přihlášky do bytového družstva, kromě přihlášek Stavebníka a Třetího zakladatele, které by Městu přišly do zahájení ustavující schůze.
23. Na ustavující schůzi bude moci hlasovat pouze Město, Stavebník a Třetí zakladatel.
24. Stavebník uzavřením této smlouvy akceptuje návrh stanov bytového družstva uvedený v Příloze č. 1 této smlouvy, zavazuje se, že na ustavující schůzi bude hlasovat pro přijetí těchto stanov a zajistí, aby Třetí zakladatel též hlasoval pro přijetí těchto stanov.
25. Ustavující schůzi bude řídit Město, respektive jím pověřená osoba. Na ustavující schůzi zvolí smluvní strany společně s Třetím zakladatelem členy představenstva, schválí správce vkladů a určí způsob splnění základního členského vkladu v souladu s návrhem stanov dle této smlouvy.
26. Stavebník se zavazuje, že předsedou představenstva bytového družstva zvolí Město, a zavazuje se zajistit stejný postup též na straně Třetího zakladatele.

27. Na základě dohody smluvních stran lze založit bytové družstvo i bez ustavující schůze na základě dohody zakladatelů na obsahu stanov ve smyslu § 561a zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). V takovém případě se odstavce 18 - 26 použijí obdobně, připouští-li to jejich povaha.
28. Stavebník se zavazuje, že z bytového družstva nevystoupí do doby, než bude mít bytové družstvo alespoň šest členů. Stavebník se zavazuje, že zajistí, aby Třetí zakladatel též nevystoupil z bytového družstva dříve, než bude mít bytové družstvo alespoň šest členů.
29. Smluvní strany se tímto zavazují, že jako členové představenstva bytového družstva schválí bez zbytečného odkladu po vzniku bytového družstva směrnici o přijímání členů bytového družstva ve znění uvedeném v Příloze č. 2 této smlouvy.
30. Stavebník se zavazuje zajistit, že Třetí zakladatel jako člen představenstva bytového družstva bude při hlasování představenstva vždy hlasovat stejně jako Stavebník.
31. Stavebník se zavazuje, že nebude na bytovém družstvu žádat uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani převedení družstevního bytu do svého vlastnictví, a zavazuje se zajistit, že tak neučiní ani Třetí zakladatel, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nebo nevyplývá-li z této smlouvy nebo jejích příloh jinak.
32. Smluvní strany se dohodly, že návrh stanov může být dle potřeby upraven zejména dle připomínek a požadavků financující banky nebo notáře.

VII. ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ A VÝSTAVBY BYTOVÉHO DOMU

33. Stavebník se tímto zavazuje na svůj náklad a nebezpečí zajistit **výstavbu projektu**, přičemž pro účely této smlouvy se výstavbou projektu rozumí veškeré činnosti související s realizací projektu, zejména pak všechny fáze od plánování a přípravy, přes výstavbu projektu až po kolaudaci, zápis bytového domu do katastru nemovitosti a zajištění přidělení čísla popisného (případně více čísel popisných), tedy zejména
- a. zajištění vypracování projektové dokumentace potřebné pro realizaci projektu,
 - b. zajištění veškerých veřejnoprávních oprávnění nezbytných k realizaci projektu, zejména pravomocného stavebního povolení nebo společného povolení,
 - c. zajištění samotné fyzické výstavby projektu včetně kolaudace.
34. Stavebník se zavazuje provést výstavbu projektu za podmínek daných smlouvou, a v souladu s územně plánovací dokumentací Města, doporučenými a závaznými normami ČSN a ČSN EN, právními předpisy, předpisy Evropské unie, rozhodnutími orgánů veřejné moci a spravedlivými a rozumně odůvodněnými požadavky Města, a to výlučně na své náklady.
35. Veškerá veřejná infrastruktura budovaná v rámci projektu bude budována pro veřejnou potřebu, což Stavebník bere na vědomí a s touto skutečností souhlasí. Dopravní infrastruktura bude po vydání příslušného kolaudačního souhlasu či rozhodnutí sloužit obecnému užívání ve smyslu § 19 a násl. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
36. Veškeré případné úpravy stávající veřejné infrastruktury je Stavebník povinen provést tak, aby byla v maximální možné míře šetřena, příp. nebyla vůbec dotčena, věcná a jiná, zejm. uživací, práva třetích osob.

37. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby projektu nejpozději do 30 dní od nabytí právní moci nebo právních účinků takového rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu bezodkladně informace o průběhu výstavby projektu.
38. Stavebník je při výstavbě projektu povinen umožnit Městu, resp. osobě pověřené Městem, výkon funkce technického dozoru alespoň v následujícím v rozsahu:
- a. kontrola výstavby z hlediska souladu s projektovou dokumentací;
 - b. kontrola veškerého instalovaného a použitého materiálu a jeho souladu s projektovou dokumentací;
 - c. sledování předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací prováděných v rámci výstavby a jejich výsledků, sledování kvality prováděných dodávek a prací (certifikáty, atesty, protokoly apod.);
 - d. účast na kontrolních dnech při provádění výstavby; zapisování výhrad k postupu výstavby.
39. Stavebník je povinen zajistit, aby osoba pověřená Městem k výkonu funkce technického dozoru měla vůči zhotoviteli či zhotovitelům a dodavatelům výstavby projektu takové pravomoci a oprávnění, aby mohl být splněn účel technického dozoru Města, tj. zejména kontrola výstavby z hlediska souladu s požadavky Města a projektovou dokumentací. Náklady na osobu pověřenou Městem k výkonu funkce technického dozoru nese Město.
40. Město se v rámci výkonu samostatné působnosti zavazuje k poskytnutí nezbytné součinnosti Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s realizací projektu dle této smlouvy, a to za podmínky, že Stavebník bude postupovat v souladu se zájmy Města a touto smlouvou.
41. Stavebník se zavazuje dokončit projekt na svůj náklad a odpovědnost do 60 měsíců ode dne vzniku práva stavby.
42. **Dokončením projektu** se pro účely této smlouvy rozumí kumulativní splnění následujících podmínek:
- a. bude vydán kolaudační souhlas nebo nabude právní moci kolaudační rozhodnutí, které umožní užívání projektu v souladu s právními předpisy (za splnění této podmínky nelze považovat souhlas s případným předčasným užíváním projektu nebo jeho části),
 - b. bytový dům bude zapsán v katastru nemovitostí,
 - c. bytovému domu bude přiděleno číslo popisné (případně více čísel popisných).
43. Stavebník na vlastní náklady zajistí financování všech činností nezbytných k výstavbě projektu a dokončení projektu, a prohlašuje, že pro účely úhrad veškerých nákladů souvisejících s výstavbou projektu a dokončením projektu disponuje dostatkem finančních prostředků, případně se Stavebník zavazuje, že si tyto finanční prostředky zajistí.

VIII. PŘEVOD PRÁVA STAVBY, ZAJIŠTĚNÍ FINANCOVÁNÍ ÚHRADY ZA PŘEVOD

44. Stavebník se zavazuje po dokončení projektu bezodkladně převést právo stavby na bytové družstvo za podmínek uvedených v této smlouvě, a to za cenu "[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy – cena bez DPH uvedená v nabídce Stavebníka]" Kč (dále jen „*nabídnutá cena*“)

zvýšenou o inflaci dle následujících pravidel (nabídnutá cena zvýšená o inflaci dle následujících pravidel dále též jen „**výsledná cena**“). Nabídnutou cenu za převod práva stavby na bytové družstvo je možné zvýšit na základě písemné dohody smluvních stran jen v případě zvlášť závažných a nepředvídatelných objektivních důvodů.

45. Cena za převod práva stavby na bytové družstvo zahrnuje všechny náklady či poplatky a další výdaje, které Stavebníkovi při realizaci projektu vznikly, a to zejména:
- a. náklady na vypracování projektové dokumentace ve všech stupních,
 - b. náklady na výstavbu bytového domu,
 - c. náklady na zajištění inženýrské činnosti,
 - d. náklady na zajištění financování realizace projektu a
 - e. marži Stavebníka.
46. Město se zavazuje udělit Stavebníkovi souhlas s převodem práva stavby na bytové družstvo bez zbytečného odkladu po dokončení projektu.
47. V případě, že právní účinky převodu práva stavby na bytové družstvo nastanou v době od 1.1. kalendářního roku do 30.6. stejného kalendářního roku, bude výsledná cena vypočítána dle následujícího vzorce:

$$C = C_n \times \frac{PRHBI_{(r-1)}}{PRHBI_{vznik}}$$

kde:

C	je výsledná cena bez DPH
C_n	je nabídnutá cena bez DPH
PRHBI_{vznik}	je průměrná roční hodnota bazického indexu spotřebitelských cen (míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k základnímu období), zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok, v němž nastaly právní účinky zápisu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka
PRHBI_(r-1)	je průměrná roční hodnota bazického indexu spotřebitelských cen (míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k základnímu období), zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, v němž nastaly právní účinky převodu práva stavby na bytové družstvo

48. V případě, že právní účinky převodu práva stavby na bytové družstvo nastanou v době od 1.7. kalendářního roku do 31.12. stejného kalendářního roku, bude výsledná cena vypočítána dle následujícího vzorce:

$$PMHBI_{(prům 1-6)}$$

$$C = C_n \times \frac{\text{PRHBI}_{\text{vznik}}}{\text{PMHBI}_{(\text{prům } 1-6)}}$$

kde:

C je výsledná cena bez DPH

C_n je nabídnutá cena bez DPH

PRHBI_{vznik} je průměrná roční hodnota bazického indexu spotřebitelských cen (míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k základnímu období), zveřejněná Českým statistickým úřadem za kalendářní rok, v němž nastaly právní účinky zápisu práva stavby do katastru nemovitostí ve prospěch Stavebníka

PMHBI_(prům 1-6) je průměrná měsíční hodnota bazického indexu spotřebitelských cen (míry inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen k základnímu období) zjištěná z hodnot bazického indexu zveřejněných Českým statistickým úřadem za prvních šest měsíců kalendářního roku, v němž nastaly právní účinky převodu práva stavby na bytové družstvo, tak, že součet měsíčních hodnot bazických indexů pro prvních šest měsíců bude vydělen číslem 6 a zaokrouhlen na jedno desetinné místo

49. Společně s výslednou cenou bude bytové družstvo povinno uhradit Stavebníkovi též DPH z výsledné ceny ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.
50. Pro účely úhrady výsledné ceny včetně DPH je Stavebník povinen zajistit pro bytové družstvo úvěr u banky poskytující služby v České republice ve výši 100 % výsledné ceny včetně DPH, a to za podmínek obvyklých na bankovním trhu v České republice, přičemž splatnost úvěru bude nejméně 30 let formou anuitních splátek.
51. Bytové družstvo může rozhodnout, že Stavebník je povinen zajistit úvěr v rozsahu menším, než 100 % výsledné ceny včetně DPH. V takovém případě se povinnost Stavebníka týkající se rozsahu úvěru mění dle rozhodnutí bytového družstva.
52. Nezajistí-li Stavebník úvěr dle předchozích dvou odstavců ani do 6 měsíců od nabytí právních účinků převodu práva stavby na bytové družstvo (zajištěním se pro tyto účely rozumí uzavření smlouvy o úvěru mezi bytovým družstvem a bankou za shora uvedených podmínek), je úvěr o shora uvedených parametrech povinen poskytnout bytovému družstvu sám Stavebník nejpozději do 9 měsíců od nabytí právních účinků převodu práva stavby na bytové družstvo. Stavebník je též oprávněn zajistit financování zkombinováním zajištění úvěru u banky a poskytnutím úvěru Stavebníkem bytovému družstvu za shora uvedených podmínek, a to nejpozději do 9 měsíců od nabytí právních účinků převodu práva stavby na bytové družstvo.
53. Výsledná cena včetně DPH bude splatná do dvou měsíců poté, co bude na bankovní účet bytového družstva připsána celá částka úvěru poskytnutého bytovému družstvu bankou nebo Stavebníkem nebo v jejich kombinaci v souladu s předchozími odstavci. Nezajistí-li Stavebník pro bytové družstvo úvěr ve smyslu předchozích odstavců nejpozději do 24 měsíců od nabytí právních účinků převodu práva stavby na bytové družstvo, je výsledná cena včetně DPH splatná do 30 let

od nabytí právních účinků převodu práva stavby na bytové družstvo, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

54. Stavebník prohlašuje, že si je dlouhé splatnosti výsledné ceny včetně DPH vědom, že s ohledem na okolnosti je takto sjednaná splatnost důvodná, tuto dobu splatnosti dobrovolně přijímá a nepovažuje ji za nespravedlivou. Nebude-li smlouva o převodu práva stavby obsahovat ujednání o splatnosti dle předchozího odstavce, včetně prohlášení Stavebníka týkající se dlouhé splatnosti, bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře.
55. Stavebník se zavazuje, že se ve smlouvě o převodu práva stavby na bytové družstvo vzdá úroků z prodlení pro případ, že by se výsledná cena včetně DPH stala splatná dříve, než je uvedeno v odstavci 53, přičemž vzdání se práva se bude vztahovat na úroky z prodlení přirostlé v době prvních 36 měsíců od splatnosti, která nastala dříve, než je uvedeno v odstavci 53. Nebude-li smlouva o převodu práva stavby obsahovat ujednání o vzdání se práva na úroky z prodlení ve smyslu tohoto odstavce, bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře.
56. V době uzavření smlouvy o převodu práva stavby na bytové družstvo musí mít projekt nejméně jakost obvyklou a nesmí vykazovat jiné, než ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání projektu funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Nebudou-li splněny podmínky dle předchozí věty, bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře.
57. Bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře též v případě, je-li Stavebník v prodlení se splněním jakékoliv povinnosti dle této smlouvy nebo smlouvy o zřízení práva stavby, nebo zanikne-li tato smlouva odstoupením nebo výpovědí.
58. O předání a převzetí projektu sepiší Stavebník a bytové družstvo protokol, v němž bytové družstvo uvede zjištěné vady a nedodělky projektu. Ve smlouvě o převodu práva stavby se Stavebník zaváže, že tyto vady a nedodělky bezplatně odstraní nejpozději do 1 měsíce ode dne předání projektu bytovému družstvu. Nebude-li smlouva o převodu práva stavby obsahovat ustanovení ve smyslu předchozích vět tohoto odstavce, bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře.
59. Stavebník se zavazuje, že ve smlouvě o převodu práva stavby poskytne bytovému družstvu záruku za jakost stavební části stavby (projektu) v délce pěti let ode dne uzavření smlouvy o převodu práva stavby na bytové družstvo a záruku za jakost technologické části stavby (projektu) v délce dvou let ode dne uzavření smlouvy o převodu práva stavby na bytové družstvo. Nebude-li smlouva o převodu práva stavby obsahovat ustanovení o poskytnutí záruky za jakost stavby ve smyslu tohoto odstavce, bytové družstvo smlouvu o převodu práva stavby neuzavře.
60. Součástí smlouvy o převodu práva stavby bude prohlášení bytového družstva, že souhlasí s obsahem odstavce 38 smlouvy o zřízení práva stavby, který stanoví pravidla vypořádání mezi vlastníkem pozemků, jejichž součástí se zánikem práva stavby stane stavba vyhovující právu stavby, a oprávněným z práva stavby.

IX. PŘEVOD ČÁSTI POZEMKŮ BYTOVÉMU DRUŽSTVU

61. Po dokončení převodu práva stavby na bytové družstvo budou části pozemků zastavěné stavbou bytového domu a zpevněnými plochami určenými k užívání s bytovým domem odděleny

geometrickým plánem vyhotoveným na náklady Města a Město zveřejní záměr Města tyto nově vzniklé pozemky převést do vlastnictví bytového družstva a následně bude příslušnému orgánu Města předloženo k rozhodnutí schválení samotného prodeje předmětných pozemků.

62. Podmínkou pro uzavření smlouvy o převodu nově vzniklých pozemků Městem na bytové družstvo bude předchozí úhrada ceny za jejich převod Městu formou zálohy.
63. Cena za převod částí pozemků dle odstavce 61 bude odpovídat obvyklé ceně těchto pozemků zjištěné znaleckým posudkem, přičemž při zjišťování ceny obvyklé nebude ve znaleckém posudku zohledněna existence práva stavby ani existence stavby samotné, tj. ocenění bude odpovídat hodnotě nezastavěných pozemků.
64. Město se zavazuje zahájit zákonný proces převodu vlastnického práva k nově vzniklým pozemkům na bytové družstvo bez zbytečného odkladu po splnění obou následujících podmínek:
 - a. došlo k převodu práva stavby na bytové družstvo,
 - b. bytové družstvo uhradilo Městu cenu za převod nově vzniklých pozemků formou zálohy ve smyslu odstavce 62 této smlouvy.

X. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, MOBILIÁŘ APOD.

65. Inženýrské sítě vybudované v rámci projektu převede Stavebník po dokončení projektu do vlastnictví takového subjektu nebo subjektů, které zajišťují nebo jsou povinny zajistit provoz příslušných inženýrských sítí, a to za podmínek stanovených těmito subjekty, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
66. Části projektu vybudované na částech pozemků, které nebudou převedeny Městem do vlastnictví bytového družstva (např. mobiliář, herní prvky apod.), nebo na jiných pozemcích, převede Stavebník do vlastnictví Města nebo vlastníka jiného pozemku bezúplatně bez zbytečného odkladu po dokončení projektu. Stanou-li se takové části projektu součástí pozemků a tedy vlastnictvím Města nebo součástí jiných pozemků a tedy vlastnictvím vlastníka těchto jiných pozemků, aniž by bylo třeba uzavírat smlouvu o převodu vlastnického práva, smluvní strany se dohodly, že Stavebník nemá v takovém případě právo na poskytnutí žádné náhrady.
67. Poskytne-li dodavatel Stavebníka k částem projektu dle předchozího odstavce Stavebníkovi záruku, je Stavebník povinen po dobu trvání záruky na takové části projektu zajišťovat bezplatně bez zbytečného odkladu odstranění záručních vad, které Stavebník zjistí, nebo které Stavebníkovi Město oznámí.

XI. ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY BYTOVÉHO DOMU

68. Stavebník se zavazuje uzavřít s bytovým družstvem po převodu práva stavby na bytové družstvo smlouvu o správě bytového domu nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy bytového družstva k uzavření takové smlouvy, a to za podmínek obvyklých.

XII. PRÁVA DUŠEVNÍHO VLASTNICTVÍ

69. Projekt, jak je vyjádřen v nabídce Stavebníka, je autorským dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
70. Projekt bude jako autorské dílo vyjádřen též jednotlivými stupni projektové dokumentace, které bude Město ve smyslu této smlouvy schvalovat, a v dalších materiálech, které na základě této smlouvy vzniknou. Projekt jako autorské dílo, jak je vyjádřen v nabídce Stavebníka, a jak bude vyjádřen v jednotlivých stupních projektové dokumentace a v dalších materiálech, které na základě této smlouvy vzniknou, bude dále označován jako „**Autorské dílo**“.
71. Stavebník tímto uděluje Městu bezplatně oprávnění užít Autorské dílo v původní nebo zpracované či jinak změněné podobě, a to za účelem informování veřejnosti o projektu (zejména vystavování či rozšiřování v podobě vizualizací, modelu apod.) a provádění reklamy projektu a dále za účelem dokončení všech fází projektové dokumentace projektu a za účelem fyzické realizace projektu výstavbou, včetně užití pro účely související, např. výběr zhotovitele (dále jen „**Licence**“).
72. Licenci Stavebník uděluje v územním a množství rozsahu a pro způsoby užití potřebné a vhodné pro účely uvedené v předchozím odstavci a to na dobu do naplnění všech těchto účelů.
73. Město není povinno Licenci využít, je oprávněno udělovat podlicence (poskytnout oprávnění tvořící součást Licence třetí osobě zcela nebo zčásti) a je oprávněno Licenci postoupit třetí osobě zcela nebo zčásti.
74. Stavebník uděluje Městu jménem autorů projektu jako autorského díla oprávnění Autorské dílo jakkoliv měnit.
75. Stavebník prohlašuje, že je oprávněn k udělení Licence v rozsahu dle tohoto článku a k udělení všech dalších oprávnění dle tohoto článku a zejména dle předchozího odstavce.

XIII. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY, VÝPOVĚĚ SMLOUVY

76. Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit ex nunc (s účinky pouze do budoucna) z důvodů stanovených právními předpisy a následujících důvodů:
 - a. nepředloží-li Stavebník Městu ke schválení DSP do 18 měsíců od uzavření této smlouvy,
 - b. nedojde-li do šesti měsíců od uzavření této smlouvy ke vzniku práva stavby dle smlouvy o zřízení práva stavby,
 - c. nedojde-li k založení bytového družstva způsobem a za podmínek dle této smlouvy v době dle odstavce 19 této smlouvy,
 - d. nesplní-li Stavebník povinnosti dle odstavců 18 - 31 této smlouvy,
 - e. bude-li Stavebník v prodlení se splněním povinnosti dle odstavce 41 této smlouvy,
 - f. poruší-li Stavebník jakoukoliv povinnost dle smlouvy o zřízení práva stavby nebo této smlouvy, vyjma povinností uvedených shora pod písmeny a, c, d, e tohoto odstavce, a tuto povinnost nesplní ani do 2 měsíců ode dne doručení výzvy Města k jejímu splnění, je-li možné povinnost splnit dodatečně,

- g. poruší-li Stavebník jakoukoliv povinnost dle smlouvy o zřízení práva stavby nebo této smlouvy, vyjma povinností uvedených shora pod písmeny a, c, d, e tohoto odstavce, a následky porušení neodstraní ani do 2 měsíců ode dne doručení výzvy Města k jejich odstranění, je-li odstranění následků možné,
 - h. poruší-li Stavebník jakoukoliv povinnost dle smlouvy o zřízení práva stavby nebo této smlouvy, vyjma povinností uvedených shora pod písmeny a, c, d, e tohoto odstavce, a dodatečné splnění povinnosti nebo odstranění následků porušení není možné,
 - i. bude-li Stavebník ve stavu úpadku nebo hrozícího úpadku,
 - j. odstoupí-li Město od smlouvy o zřízení práva stavby nebo smlouvu o zřízení práva stavby vypoví.
77. Město je oprávněno z důvodů uvedených v předchozím odstavci tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 1 měsíc ode dne doručení výpovědi Stavebníkovi, nestanoví-li Město ve výpovědi dobu delší.
78. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě odstoupení od této smlouvy nebo její výpovědi budou zejména ujednání o odpovědnosti za škodu a nemajetkovou újmu, o právech duševního vlastnictví a dalších právech a povinnostech, které dle své povahy mají trvat i po zániku této smlouvy, trvat i po zániku závazků z této smlouvy.
79. V případě, že dojde ze strany Města k odstoupení od této smlouvy nebo k jejímu vypovězení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dohodu o bezúplatném zrušení práva stavby ke dni účinnosti takové dohody a to do 1 měsíce od doručení výzvy Města k uzavření takové dohody.
80. Dojde-li k zániku této smlouvy odstoupením nebo výpovědí, nese si každá strana svoje náklady, které vynaložila v souvislosti s realizací projektu, nestanoví-li smlouva o zřízení práva stavby výslovně jinak.

XIV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

81. Nabude-li během účinnosti této smlouvy účinnost nová právní úprava nahrazující stavební zákon a jemu podřízené právní předpisy a příslušné řízení před stavebním úřadem se již bude řídit novou právní úpravou, pak se v případech, kdy smlouva hovoří o územním rozhodnutí, stavebním či společném povolení, kolaudačním souhlasu či kolaudačním rozhodnutí, použijí instituty nové právní úpravy, které odpovídají svým smyslem a účelem smyslu a účelu územního rozhodnutí, stavebního nebo společného povolení, kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí, nebo jsou jim nejbližší.
82. Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
83. Stavebník souhlasí s uveřejněním smlouvy včetně všech případných dodatků v registru smluv podle zákona 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.
84. Stavebník prohlašuje, že tato smlouva ani žádná její část nejsou obchodním tajemstvím Stavebníka ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

85. Stavebník je povinen neprodleně písemně informovat Město o skutečnostech, majících i potenciálně vliv na plnění jeho povinností vyplývajících z této smlouvy, a není-li to možné, nejpozději následující den poté, kdy příslušná skutečnost nastane nebo zjistí, že by nastat mohla.
86. Stavebník není oprávněn postoupit žádnou svou pohledávku za Městem vyplývající z této smlouvy nebo vzniklou v souvislosti s touto smlouvou.
87. Stavebník není oprávněn provést jednostranné započtení žádné své pohledávky za Městem vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s touto smlouvou na jakoukoliv pohledávku Města za Stavebníkem.
88. Město je oprávněno provést jednostranné započtení jakékoliv své splatné i nesplatné pohledávky za Stavebníkem vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s touto smlouvou na jakoukoliv splatnou i nesplatnou pohledávku Stavebníka za Městem.
89. Poruší-li Stavebník v souvislosti s touto smlouvou jakoukoli svoji povinnost, nahradí Městu škodu a nemajetkovou újmu z toho vzniklou. Povinnosti k náhradě se Stavebník zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti zabránila mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Stavebníka nebo vzniklá až v době, kdy byl s plněním povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl povinen překonat, jej však povinnosti k náhradě nezproští.

XV. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

90. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy se řídí českým právním řádem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení právních předpisů, která nemají donucující účinky, mají přednost před obchodními zvyklostmi, pokud smlouva nestanoví jinak.
91. Jednotlivá ustanovení této smlouvy jsou do nejvyšší možné míry přípustná podle právních předpisů a oddělitelná od ostatního obsahu smlouvy a jejich případnou neplatností není dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost této smlouvy jako celku ani jiných ustanovení smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují k výzvě kterékoli ze smluvních stran tuto smlouvu doplnit novým platným a účinným ujednáním, které bude nahrazovat takovéto neplatné či neúčinné ustanovení a které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a účelu nahrazovaného ustanovení.
92. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou podle vůle smluvních stran rozhodovány soudy České republiky, jakožto soudy výlučně příslušnými.
93. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky. Tento odstavec smlouvy lze měnit pouze písemně.
94. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
95. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, nestanoví-li právní předpisy datum pozdější.
96. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo města Jeseník na své **XX schůzi, konané dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/xxx.**

Přílohy:

Příloha č. 1 Návrh stanov bytového družstva

Příloha č. 2 Návrh směrnice o přijímání členů bytového družstva

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Město Jeseník

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, starostka

"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"

"[Bude doplněno před uzavřením Smlouvy]"

Příloha č. 1 smlouvy

Návrh stanov bytového družstva

Příloha č. 2 smlouvy

Návrh směrnice o přijímání členů bytového družstva