

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Rokytnice nad Jizerou – aktualizace č. 1

Příloha č. 1 – Vzorová plánovací smlouva k povolení záměru

POZNÁMKA: Uzavření konkrétní plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

Plánovací smlouva k povolení záměru

Tuto plánovací smlouvu k povolení záměru (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Rokytnice nad Jizerou,

se sídlem Horní Rokytnice 197, 512 44 Rokytnice nad Jizerou, IČO: 00276057,

zastoupeno

(dále jen „**Město**“)

a

[doplnit název],

se sídlem [...], IČO: [...],

zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]

zastoupen [jméno], [funkce]

(dále jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

POZNÁMKA: Případně mohou být stranou smlouvy další subjekty, zejména vlastníci dopravní nebo technické infrastruktury odlišný od Města, pokud se Investor podle smlouvy zavazuje vybudovat nezbytnou infrastrukturu, která má být po její kolaudaci předána tomuto vlastníkovi dopravní nebo technické infrastruktury.

Preambule

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit zejména stávajícím i novým obyvatelům Města.
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné služby, které bude nezbytné uspokojit.

- D. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel, nicméně pouze za předpokladu, že bude realizována v souladu s požadavky udržitelného rozvoje Města.
- E. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr, stejně jako potřebu, aby byla vybudována odpovídající veřejná infrastruktura včetně občanského vybavení reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
- F. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- H. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory města Rokytnice nad Jizerou (jak je tento dokument podrobněji definován níže).
- I. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

I. Základní pojmy

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

POZNÁMKA: Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle použití vzorové smlouvy v konkrétním případě]

Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“) se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona.

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úroveň podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží.

Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech této Smlouvy, uskutečněné za účelem pokrytí částí nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury (vyjma Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr) a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem. Investiční příspěvek nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Katastrální vyhláškou se rozumí vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Nepeněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem, tak jak je specifikováno touto Smlouvou. Nepeněžním plněním není závazek

Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona realizovat, a tudíž ani povolit.

Občanským vybavením se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené Městu za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem. Peněžní plnění Investičního příspěvku není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Povolení záměru V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona.

Pozemky se rozumí pozemky parc. č. [...] v k.ú., na kterých má být připravován a realizován Investiční záměr, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. [...] Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

POZNÁMKA: V případě, že Pozemky nejsou ve vlastnictví Investora, lze alternativně uvést: Investor prohlašuje, že dle smluvního ujednání s vlastníkem Pozemků je oprávněn realizovat na Pozemcích Investiční záměr v souladu s touto Smlouvou a má potřebná oprávnění ke splnění veškerých svých dalších závazků z této Smlouvy. Doporučujeme uvést, jakým konkrétním způsobem má Investor smluvně Pozemky zajištěny s jejich vlastníky.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Vyhláškou se rozumí vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí dokument „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Rokytnice nad Jizerou“ (dále jen „Zásady“) přijatý usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne [...].

II. Úvodní ustanovení

II.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění v této Smlouvě specifikovaného Investičního záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, a po dobu trvání této Smlouvy **neuplatňovat** ve správních nebo soudních řízeních týkající se povolení níže specifikovaného Investičního záměru Investora návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy, a
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované Peněžní plnění a Nepeněžní plnění** (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a
- iii) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit **Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr** a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví města,

POZNÁMKA: V případě, že předmětem Smlouvy není vybudování Nezbytné infrastruktury či poskytnutí Nepeněžního plnění, je nezbytné přebytečné části odstranit.

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. III.1 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- i) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související s Investičním záměrem, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a Občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města a je založena na předpokladu souladu Investičního záměru s územním plánem Města. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Města tak vede k naplňování poslání Města všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Města o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města,
- ii) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města.
- iii) [...]

POZNÁMKA: Možné doplnit konkrétními okolnostmi, ve kterých je spatřován soulad s veřejným zájmem např. vybudování konkrétní veřejné infrastruktury, občanského vybavení či vysoká přidaná hodnota samotného záměru (např. s ohledem na jeho jedinečnou architekturu) apod.

III. Investiční záměr

III.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemcích, realizovat záměr označený jako [...], tak jak je tento záměr specifikován projektovou dokumentací vypracovanou [...], ze dne [...], která

byla Městu předložena dne [...] a jak je tento záměr zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. [...] této Smlouvy (dále jen „**Investiční záměr**“).

POZNÁMKA: Výše uvedené je zásadní definicí celé této Smlouvy, které vymezí podobu Investičního záměru, se kterou Město souhlasilo a ve vztahu ke které se zavazuje nepodávat námítky či opravné prostředky.

III.2 Investor se zavazuje, že Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace bude splňovat následující sjednané základní limity:

- i) výška staveb bude činit maximálně [...];
- ii) maximální HPP staveb v rámci Investičního záměru nepřesáhne [...] m² HPP;
- iii) [...]

(dále jen „**Nepřekročitelné parametry**“).

POZNÁMKA: Jedná se o vymezení nepřekročitelných parametrů, který musí Investiční záměr splňovat a jejichž nesplnění může být v konkrétním případě sankcionováno ujednanou smluvní pokutou. Tyto je možné dále doplnit podle konkrétní situace např. o minimální/maximální počet bytových jednotek či minimální/maximální počet parkovacích stání apod. Ujednání je vhodné zejména v případě větších investičních záměrů, pokud jdou požadavky Města na podobu tohoto záměru nad rámec veřejnoprávní regulace vyplývající zejména z územního plánu (dle míry závažnosti těchto požadavků je nutné zvážit adekvátní výši smluvních sankcí, která by byly pro investora dostatečně motivační pro dodržení těchto parametrů).

III.3 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne uskutečnit svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

III.4 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. III.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

Investor je oprávněn obrátit se s písemnou odůvodněnou žádostí na Město pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro změnu Investičního záměru oproti jeho vymezení dle čl. III. 1. této Smlouvy. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu.

POZNÁMKA: V případě změny specifikace Investičního záměru formou dodatku je vždy nutné vyhodnotit případný vliv takto změněné specifikace na výpočet výše Investičního příspěvku.

III.5 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. III. 3 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. III. 1 této Smlouvy, pokud změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměr bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III. 1 této Smlouvy a zároveň z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné

řešení tohoto požadavku při zachování Nepřekročitelných parametrů; v takovém případě však nesmí být nikdy překročena maximální HPP Investičního záměru ujednaná v Nepřekročitelných parametrech.

POZNÁMKA: Poslední větu předchozího odstavce Smlouvy lze upravit ve smyslu nastavení nepřekročitelných limitů při změně Investičního záměru, přičemž takto mohou být zahrnuty všechny či pouze vybrané parametry – viz výše, kde je jako vybraný parametr nastaveno maximální HPP.

IV. Závazky Města

IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje:

- i) po dobu trvání této Smlouvy poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Investičního záměru**. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

POZNÁMKA: Konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, může být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Město bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy. Město v rámci poskytnutí nezbytné součinnosti zejména bude vydávat souhlasy z pozice účastníka předmětných řízení, vlastníka pozemků a vybrané infrastruktury.

- ii) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky**, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Město je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
 - a) že se projednávaný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. III. 1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. III. 5 této Smlouvy;
 - b) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;
 - c) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. IV. 4 této Smlouvy;

závazek Města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

IV.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. XI. 4 (ii) Smlouvy.

IV.3 Město se dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona zavazuje:

- i) [...]

POZNÁMKA: veřejnoprávní závazky dle čl. IV.1 tohoto článku Smlouvy budou součástí každé uzavřené plánovací smlouvy, mohou být však sjednány i další povinnosti města, a to zejména závazky soukromoprávního charakteru dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona. Z důvodu zachování jejich rozlišení, tedy na veřejnoprávní závazky a soukromoprávní závazky doporučujeme důsledně oddělovat. Soukromoprávní závazky pak mohou například být:

- *že pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonává Město práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží,*
- *že se Město bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,*
- *Město od Investora převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví – tento článek je potřeba doplnit v případě, že se Investor zaváže vybudovat Nezbytnou infrastrukturu nebo Nepeněžní plnění, kterou by Město mělo převzít do svého vlastnictví,*
- *popřípadě další individuálně domluvené závazky.*

to vše za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

IV.4 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy, v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
- ii) Investor poruší svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v souladu s Nepřekročitelnými parametry, a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III.5 této Smlouvy,
- iii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
- iv) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.

Pokud Město bude postupovat dle tohoto čl. IV.4 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

V. Investiční příspěvek

V.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. III.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek.

V.2 Smluvní strany konstatují, že výše Investičního příspěvku dle této Smlouvy činí [...] Kč (slovy: [...] korun českých), přičemž výše Investičního příspěvku byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. III. 1. této Smlouvy. Z uvedené výše Investičního příspěvku činí

- i) příspěvek na vodovod [...] Kč (slovy: [...] korun českých)
- ii) příspěvek na kanalizaci [...] Kč (slovy: [...] korun českých)
- iii) příspěvek na ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby [...] Kč (slovy: [...] korun českých)

POZNÁMKA: Části Investičního příspěvku za vodovod a kanalizaci mají být převáděny VHS Turnov. Proto je vhodné ve Smlouvě přímo uvést, kolik činí.

V případě Malých investičních záměrů se příspěvek na ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby neuplatní.

V.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Městu ve formě:

- i) Peněžního plnění, a to za podmínek podle čl. VI. této Smlouvy;
- ii) Nepeněžního plnění či náhradního peněžního plnění, a to za podmínek podle čl. VII. této Smlouvy.

POZNÁMKA: Nutné upravit vždy individuálně podle dohody s Investorem. Nejčastěji bude ponechána pouze forma Peněžního plnění.

V.4 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. III. 1 této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Investičního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Městu a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na kapacitu HPP) prokázat Městu. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Investičního příspěvku dle pravidel tohoto článku Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Investičního příspěvku provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního plnění. Investor však není postupem dle tohoto čl. oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Investičního příspěvku nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Investičního příspěvku s ohledem na snížení kapacity HPP dle tohoto článku Smlouvy, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a maximální kapacita HPP, coby jeden z Nepřekročitelných parametrů dle této Smlouvy, se adekvátně sníží, přičemž bude v dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy taktéž sjednána tomu odpovídající výše smluvní pokuty nebo jiné sankce či zajištění za nedodržení tohoto nepřekročitelného parametru.

VI. Peněžní plnění

VI.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění v celkové výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých).

VI.2 Smluvní strany se dohodly, že Peněžní plnění je splatné ve třech splátkách:

- i) ve výši [...] dále jen „**První splátka**“). První splátka je splatná do 120 dní ode dne uzavření této Smlouvy a bude uhrazena ze strany Investora na účet Města uvedený v této Smlouvě.
- ii) ve výši [...] (dále jen „**Druhá splátka**“). Druhá splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích, která je součástí Investičního záměru, ve smyslu § 195 Stavebního zákona.
- iii) ve výši [...] (dále jen „**Třetí splátka**“). Třetí splátka je splatná do konce druhého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru, jeho části nebo jakékoliv stavbě na Pozemcích, která je součástí Investičního záměru, nejpozději však do tří let ode dne nabytí právní moci prvního povolení Investičního záměru.

POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti, a to zejména v případě Investičních záměrů, které budou členěny do jednotlivých etap se samostatným povolením ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

VI.3 V případě, že se Investor rozhodne, a to před zahájením realizace Investičního záměru, formálně postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona upustit od Investičního záměru a tento svůj Investiční záměr nerealizovat, může se poté, co doloží potvrzení stavebního úřadu o pozbytí platnosti příslušného rozhodnutí, obrátit na Město s písemnou odůvodněnou žádostí pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro narovnání práv a povinností Smluvních stran z této Smlouvy. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu. Město má v případě uzavření dodatku dle této Smlouvy právo si ponechat První splátku jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s uzavřením této Smlouvy. Město má v případě uzavření dodatku dle této Smlouvy právo ponechat si i Druhou splátku, nedohodnou – li se Smluvní strany z objektivních důvodů a s ohledem na to, co se bude za dané situace jevit jako spravedlivé, jinak. Část již poskytnutého Peněžního plnění, kterou si Město i po uzavření dodatku dle této Smlouvy ponechá, musí vždy pokrýt náklady, které Město v souvislosti s touto Smlouvou a Investičním záměrem již vynaložilo nebo ještě bude muset vynaložit. Smluvní strany se dohodly, že:

- i) Nepeněžní plnění poskytnuté ze strany Investora dle čl. VII. této Smlouvy, a to před uzavřením dodatku Smlouvy dle tohoto odstavce Smlouvy, se v případě postupu dle tohoto odstavce Smlouvy nevrací;
- ii) Investor nemá právo na vrácení žádné části poskytnutého Investičního příspěvku v případě, že od právní moci povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích uplyne více než osmnáct (18) měsíců.

POZNÁMKA: V případě, že se Město v souvislosti s Investičním záměrem a touto Smlouvou zaváže např. k vybudování související infrastruktury či k vynaložení jiných nákladů, doporučujeme provést kontrolu výše První splátky a případně její výši odpovídajícím způsobem upravit tak, aby v případě upuštění Investora od realizace Investičního záměru došlo k pokrytí vynaložených nákladů Města.

Je možné předem uvést, co se považuje za objektivní důvody pro vrácení Druhé splátky či její části, a co se naopak za takové důvody nepovažuje.

VI.4 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. VI. 2 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

VI.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu i jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují předchozí částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

VI.6 Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

VII. Nepeněžní plnění

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude poskytnuto žádné Nepeněžní plnění, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. VII. 1 o následujícím obsahu: Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem poskytnuto žádné Nepeněžní plnění.

VII.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

i) [...],

a to v souladu s parametry uvedenými v příloze č. [...] této Smlouvy (dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude případně uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní plnění, tj. na vybudování či úpravy nové Veřejné infrastruktury nebo na vybudování nových bytových jednotek či poskytnutí jiné nemovité věci, tak, aby toto Nepeněžní plnění mělo Městem požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. Samotný popis Nepeněžního plnění v čl. VII.1 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru, tj. i v případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m² HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu. U každého Nepeněžního plnění je nutno posoudit soulad se zákonem o zadávání veřejných zakázek a u stavebních prací pak zejména zachovat specifikaci Nepeněžního plnění (v případě stavebních prací) natolik obecnou, aby nemohl být dovozen rozhodující vliv Města na podobu těchto prací. V případě poskytování více různých Nepeněžních plnění je vhodné každé dohodnuté Nepeněžní ujednat v samostatném článku Smlouvy s jedinečnou/samostatnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

Nepeněžním plněním pak může být například:

- *vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 Stavebního zákona;*
- *úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 odst. 1 Stavebního zákona;*
- *vybudování a převod nových bytových jednotek do vlastnictví města;*
- *garantované snížení nájmu oproti tržnímu nájemnému u bytů vybudovaných Investorem, které zůstanou v jeho majetku;*
- *převod do vlastnictví Města jiné movité nebo nemovité věci, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku);*
- *provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;*

VII.2 Předpokládaná hodnota Nepeněžního plnění byla odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. VII.1 této Smlouvy, a dle odborného odhadu, který vypracoval znalec [...] formou posouzení s názvem [...], zpracovaným ke dni [...], s jehož obsahem se obě Smluvní strany před uzavřením této Smlouvy seznámily a souhlasí s ním. Předpokládaná hodnota Nepeněžního plnění je pro účely této Smlouvy stanovena fixní částkou a činí [...],- Kč (slovy: [...] korun českých). Náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...] korun českých) Kč nese Investor a tyto náklady vynaložené Městem uhradí Městu do třiceti (30) dnů od uzavření této Smlouvy.

VII.3 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

i) [...]

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění, a to například:

- *vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,*
- *geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,*
- *obstarání rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,*
- *faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo Město začít Nepeněžní plnění řádně užívat,*
- *předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,*
- *poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Městu v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Město;*
- *poskytnutí stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;*

VII.4 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění (podléhá-li kolaudaci) nejpozději do: (i) [...] dnů od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve („**Den dokončení**“).

VII.5 Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Města nejpozději do sto dvaceti (120) dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Městu podepsaný Investorem do třiceti (30) dnů po Dni dokončení; návrh převodní smlouvy se nebude v podstatném ohledu odchylovat od vzoru smlouvy uvedeného v příloze č. [...] této Smlouvy. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu plnění ve prospěch Města. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o třicet (30) dnů a Smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo v době zahájení užívání Investičního záměru vybudováno a mohlo sloužit jeho potřebám. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou Smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.

V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, bude Městu předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města, což musí Smlouva výslovně upravit. Součástí Smlouvy může být vzorové znění smlouvy o převodu nepeněžitého plnění.

V případě, že by mělo být Nepeněžní plnění předáno jinému subjektu než Městu, např. městské

společnosti nebo příspěvkové organizaci, pak musí být tento subjekt stranou smlouvy

Mohou existovat případy, kdy bude pro obě strany výhodné, aby se Nepeněžní plnění nebo jeho část Městu nepředávalo a aby ho nadále provozoval a náklady na jeho údržbu hradil Investor (např. provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství). V takovém případě bude potřeba uvedený závazek patřičně upravit.

VII.6 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm vázoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění s výjimkou těch:

- jejichž nutnost zřízení vyplývá z platných právních předpisů,
- zřízených mezi Investorem a správcem sítí nebo komunikací,
- jejichž zřízení nevyhnutelně vyžaduje výstavba Nepeněžního plnění,
- které bylo s ohledem na lokalizaci Nepeněžního plnění či jeho prostorového uspořádání možné rozumně nebo důvodně předpokládat, očekávat nebo požadovat,
- jež budou vyžadovány ze strany příslušného orgánu veřejné moci,
- [...].

POZNÁMKA: Možné doplnit o další již konkrétní zatížení Nepeněžního plnění, které je k datu uzavření Smlouvy již předpokládáno či sjednáno a ze strany Města akceptováno.

Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nepeněžní plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly jeho užívání. Město nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investoru zjednání nápravy. Město však neodmítne převzetí Nepeněžního plnění pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují jeho užívání.

VII.7 Město se zavazuje poskytnout Investoru veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. IV.1 a IV.3 této Smlouvy.

VII.8 Město se zavazuje ve lhůtě do sto dvaceti (120) dnů ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat. Investor je oprávněn vyzvat Město k převzetí Nepeněžního plnění poté, kdy (i) bude Nepeněžní plnění řádně dokončeno a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (podléhá-li kolaudaci) a (ii) Investiční záměr bude dokončen alespoň z 80%.

VII.9 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo k němu vydáno řádné a pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li vydání kolaudačního rozhodnutí), nebo
- iii) bylo zatíženo v rozporu s čl. VII. 6 této Smlouvy,

je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Města dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Městu poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této

Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran nebo do doby uplatnění práva Města na náhradní peněžní plnění dle čl. VII.10 a této Smlouvy.

Pokud bude Nepeněžní plnění převzaté Městem podle této Smlouvy vykazovat jakékoli vady, je Investor povinen je odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla vada zjištěna nebo oznámena Investorovi. Pokud Investor vadu ve lhůtě neodstraní, je Město oprávněno ji odstranit na náklady Investora.

VII.10 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění Městu ve lhůtě stanovené v čl. VII. 5 této Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní peněžní plnění ve výši součinu:

- i) předpokládané hodnoty Nepeněžního plnění uvedeného v této Smlouvě, navýšené o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.5 Smlouvy, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,5.

Investor je v případě uplatnění nároku Města na náhradní peněžní plnění povinen je ve stanovené výši uhradit do [...] dnů od jeho uplatnění Městem na účet uvedený v této Smlouvě.

V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění Městu ve lhůtě stanovené v čl. VII. 5 této Smlouvy z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní peněžní plnění ve výšce předpokládané hodnoty Nepeněžního plnění uvedené v této Smlouvě, navýšené o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.5 Smlouvy. Investor je v případě uplatnění nároku Města na náhradní peněžní plnění povinen je ve stanovené výši uhradit do [...] dnů od jeho uplatnění Městem na účet uvedený v této Smlouvě.

VII.11 Požádalo-li Město o náhradní peněžité plnění dle čl. VII.10 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního peněžitého plnění se považuje Investiční příspěvek v rozsahu Nepeněžního plnění, za něj je náhradní peněžité plnění poskytováno, za splněný.

VIII. Nezbytná infrastruktura

POZNÁMKA: V případě, že na základě dohody Smluvních stran nebude nutné upravit/vybudovat Nezbytnou infrastrukturu, je nutné jednotlivé odstavce tohoto článku Smlouvy nahradit jediným čl. VIII. 1 o následujícím obsahu: „Smluvní strany se výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude v souvislosti s Investičním záměrem vybudována ani upravena žádná Nezbytná infrastruktura.“

VIII.1 Nezbytnou infrastrukturou se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury nejsou součástí plnění Investičního příspěvku.

VIII.2 S ohledem na výše uvedené Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat/ upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Rozumí se tím následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: [doplnit popis veřejné dopravní či technické infrastruktury, obsahující kromě její charakteristiky také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu] (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**“).

POZNÁMKA: Konkrétní popis nezbytné veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, které bude uplatňovat vůči Investorovi své podmínky

a požadavky na tuto veřejnou infrastrukturu tak, aby tato veřejná infrastruktura měla Městem požadované vlastnosti. Podle toho se návrh Smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. V případě rozsáhlejších úprav či rozsáhlejšího budování Nezbytné infrastruktury či potřeby úprav či budování více typů Nezbytné infrastruktury je možné učinit každý takto dohodnutý závazek úpravy/vybudování Nezbytné infrastruktury samostatným článkem Smlouvy s jedinečnou specifikací a jedinečnými závazky Smluvních stran.

- VIII.3 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové/ úpravami stávající Nezbytné infrastruktury. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.
- VIII.4 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nezbytné infrastruktury a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové Nezbytné infrastruktury do katastru nemovitostí.
- VIII.5 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování/úpravách Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Městu spolu s Veřejnou infrastrukturou dle této Smlouvy).
- VIII.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do (doplnit počet) měsíců ode dne nabytí právní moci povolení k Nezbytné infrastruktuře, umožňujícího investorovi začít budovat či upravovat uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje pro Nezbytnou infrastrukturu obstarat řádné a pravomocně kolaudační rozhodnutí do (doplnit počet) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru či jeho části (vyžadují-li kolaudaci).
- VIII.7 Investor se zavazuje Městu bezúplatně převést vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře, a to ve lhůtě:

POZNÁMKA: nutné doplnit podle individuální domluvy s investorem, například se může jednat o:

- *vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu;*
- *veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejné osvětlení, které jsou součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto veřejnou infrastrukturu. Město si však vyhrazuje právo odmítnout takovou veřejnou infrastrukturu od Investora převzít do doby, než bude postaven Investiční záměr v rozsahu alespoň (doplnit) % z celkového Investičního záměru;*
- *jinou veřejnou infrastrukturu uvedenou v této Smlouvě, a to ve lhůtě do 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto infrastrukturu.*

POZNÁMKA: S ohledem na specifikaci konkrétní Nezbytné infrastruktury je nutné doplnit do tohoto článku Smlouvy práva a povinnosti Smluvních stran přiměřeně z čl. VII. této Smlouvy (Nepeněžní plnění), jelikož každá nezbytná infrastruktura bude vyžadovat jiná práva a povinnosti Smluvních stran.

V případě, že by měla být Nezbytná infrastruktura předána jinému subjektu než Městu, např. VaK, pak musí být stranou smlouvy jako vlastník technické infrastruktury.

- VIII.8 Město není povinno Nezbytnou infrastrukturu přijmout do svého vlastnictví před tím, než (i) bude řádně dokončena, (ii) bude k ní vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li kolaudaci) a (iii) bude Investiční záměr dokončen alespoň z rozsahu 80% z celkového Investičního záměru.

IX. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

IX.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

- i) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
- ii) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
- iii) s Městem nevede žádný soudní nebo jiné spory;
- iv) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Investičního záměru a Nepřekročitelných parametrů a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
- v) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;
- vi) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

IX.2 Investor prohlašuje, že má v úmyslu provozovat Investiční záměr v souladu s konceptem provozu Investičního záměru, který je přílohou č. [...] této Smlouvy (dále jen „**Koncept provozu**“), a zavazuje se, že po dobu minimálně 10 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí /dokončení stavby (pozn. druhá varianta je pro případě stavby, které nevyžaduje kolaudační rozhodnutí) neprovede změny v podstatných parametrech Konceptu provozu. Za podstatné parametry Konceptu provozu se považuje:

i) [...]

ii) [...]

(dále jen „**Podstatné parametry Konceptu provozu**“).

POZNÁMKA: Doplňte parametry konceptu provozu, u kterých žádáte, aby je investor zachoval alespoň po stanovenou dobu ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí/dokončení stavby.

Porušení je dle následujících ustanovení spojeno se smluvní pokutou o výši 1.000.000 Kč.

IX.3 Investiční záměr má sloužit podporované funkci [...] (dále jen „**Podporovaná funkce**“), protože byla v souladu se Zásadami Smluvními stranami při stanovení výše Investičního příspěvku užitá snížená výše částky za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, a to [...] za m2 HPP. Smluvní strany se shodly, že Podporované funkci odpovídá způsob užívání stavby: [...] (dále jen „**Způsob užívání**“). Investor se v této souvislosti zavazuje, že

POZNÁMKA: Způsob užívání je definován zvlášť, jelikož ne všechny definované podporované funkce odpovídají způsobům užívání dle Katastrální vyhlášky.

- i) pro Podporovanou funkci a smluvný Způsob užívání obstará pravomocné kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru do tří let od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru. Za porušení povinností Investora dle tohoto bodu se nepovažuje, pokud nebude pravomocné kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru ve stanovené lhůtě

vydáno z níže uvedených omluvitelných důvodů. Smluvní strany v takovém případě uzavřou dodatek k této Smlouvě, ve kterém stanoví nový termín pro splnění povinnosti. Za omluvitelné důvody se pro účely tohoto písmene považuje:

- (1) neočekávaná živelní události vedoucí k podstatnému prodloužení stavební prací;
 - (2) [...]
- ii) po dobu minimálně 10 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru nepožádá o jeho změnu na jiný než smluvený Způsob užívání a nebude ho užívat pro jinou, než Podporovanou funkci;
 - iii) po dobu minimálně 10 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru bude Investiční záměr užíván v souladu s Podporovaným účelem a se smluveným Způsobem užívání vymezeným v pravomocném kolaudačním rozhodnutí k Investičnímu záměru;
 - iv) nejpozději do šesti měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru zajistí evidenci Investičního záměru do katastru nemovitostí v souladu s § 11 Katastrální vyhlášky s tím, že jako způsob užívání Investičního záměru bude uveden smluvený Způsob užívání.
 - v) zajistí, že minimálně po dobu počínající uplynutím šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci kolaudačního rozhodnutí, a končící uplynutím desátého roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí bude Investiční záměr v katastru nemovitostí evidován se smluveným Způsobem užívání. Za porušení povinností Investora dle tohoto bodu se nepovažuje situace, kdy nedojde k evidenci smluveného Způsobu užívání Investičního záměru v katastru nemovitostí z důvodů zcela nezávislých na vůli či jednání Investora. Smluvní strany v takovém případě uzavřou dodatek k této Smlouvě, ve kterém stanoví nový termín pro splnění povinnosti dle tohoto bodu.

POZNÁMKA: Zápis do katastru nemovitostí by měl provádět přímo stavební úřad, a to na základě § 4 odst. 3 zákona o základních registrech: "Editor zapíše referenční údaj do základního registru nebo provede jeho změnu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 pracovních dnů ode dne, kdy se o vzniku nebo o změně skutečnosti, kterou referenční údaj popisuje, dozví." Povinnost investora by tak měla sestávat zejména z toho, že správnost zápisu pohlídá, a případně podnikne kroky, pokud nebude zápis řádně proveden. Následně, nebude iniciovat změnu zápisu.

- vi) v Investičním záměru bude minimálně po dobu počínající uplynutím šestého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru, a končící uplynutím desátého roku od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru hlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba na bytovou jednotku, a to v každé bytové jednotce. Za porušení závazku Investora dle tohoto písmene se nepovažuje situace, kdy v Investičním záměru/bytové jednotce nebude po dobu maximálně 6 měsíců hlášena k trvalému pobytu žádná osoba z omluvitelných důvodů a Investor (případně jeho právní nástupce) tuto skutečnost Městu sdělí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy takový důvod nastal. Za omluvitelné důvody se považuje:

- (1) úmrtí osoby hlášené k trvalému pobytu;
- (2) umístění osoby hlášené k trvalému pobytu do léčebny dlouhodobě nemocných;
- (3) [...]

POZNÁMKA: V případě Investičního záměru, ke kterému se nevydává kolaudační rozhodnutí, je potřeba text upravit způsobem, že budou lhůty počínat od dokončení stavby Investičního záměru.

Písm. vi) se uplatní pouze v případě Investičních záměrů staveb pro bydlení. V jiných případech vymažte. Pokud je záměrem rodinný dům s 1 bytovou jednotkou, vymažte žlutě označený text „na bytovou jednotku, a to v každé bytové jednotce“. Doplňte případně další omluvitelné důvody. V případě větších Investičních záměrů, např. ve formě bytových domů, může být pro Investora obtížné zajistit, aby do 6 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí byla ve všech jednotkách hlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba. Ustanovení tak může být upraveno způsobem, aby odpovídalo konkrétní situaci a možnostem Investora. Lze stanovit delší lhůty a nastavit benevolentnější následky toho, pokud se Investorovi nepodaří povinnost v stanoveném termínu splnit. V této souvislosti je třeba upravit navazující články stanovují povinnost zaplatit stanovenou částku v případě nesplnění povinnosti.

IX.4 Město je po dobu trvání závazků Investora dle čl. IX.3 této Smlouvy oprávněno po Investorovi požadovat doložení plnění těchto závazků. Investor Městu předloží doklady potvrzující plnění jeho závazků dle čl. IX.3 této Smlouvy do 30 dnů ode dne obdržení výzvy Města. Pokud Město požádá dle tohoto článku a Investor na jeho výzvu řádně prokáže plnění závazků dle čl. IX.3 této Smlouvy, nesmí Město svůj požadavek opakovat dříve, než po uplynutí šesti měsíců od jeho poslední žádosti.

IX.5 V případě, že Investor poruší některý ze svých závazků dle čl. IX.3 bodů i) – v) této Smlouvy, vzniká mu povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých), která představuje násobek rozdílu mezi částkou, které by odpovídala výši investičního příspěvku, pokud by nedošlo k snížení částky za ostatní veřejnou infrastrukturu a veřejné služby z důvodu zamýšleného užívání Investičního záměru pro Podporovaný účel, a výši Investičního příspěvku dle čl. V.2. Smlouvy, a sankčního koeficientu 1,5. Smluvní pokuta je splatná do třech měsíců ode dne doručení výzvy Města Investorovi k úhradě smluvní pokuty.

POZNÁMKA: Lze upravit individuálně s ohledem na jednotlivá porušení a míru jejich závažnosti. Případně lze zohlednit u dobu, po kterou byl Investiční záměr užíván v souladu s Podporovanou funkcí.

Výpočet smluvní pokuty je následující:

(výše základního investičního příspěvku bez slevy z důvodu podporované funkce - výše investičního příspěvku se slevou z důvodu podporované funkce) x 1,5

Výsledná částka bude k vyloučení pochybností uvedena ve Smlouvě již při jejím uzavření.

IX.6 V případě, že Investor poruší svůj závazek dle čl. IX.3 vi) této Smlouvy způsobem, že v některé z jednotek nebude po stanovenou dobu hlášena k trvalému pobytu žádná osoba, zavazuje se Městu zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), a to s ohledem za každou jednotku a každý měsíc, po který nebude v této jednotce hlášena k trvalému pobytu žádná osoba.

POZNÁMKA: Upravte, pokud je Investičním záměrem rodinný dům pouze s jednou bytovou jednotkou.

IX.7 Investor se po dobu trvání této Smlouvy zavazuje Město informovat o veškerých rozhodnutích příslušného stavebního úřadu vydaných k Investičnímu záměru, jeho částem nebo jakýmkoliv stavbám na Pozemcích, a poslat Městu jejich elektronické vyhotovení, a to nejpozději do 14 dnů ode dne jejich doručení Investorovi (případně jím pověřené či zmocněné osobě) ze strany stavebního úřadu. Tato povinnost Investora výslovně (ovšem nikoliv výlučně) zahrnuje (každé) vydání Povolení záměru a kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru či jeho částem, s ohledem na které Investor Město dále informuje o tom, zda a kdy nabyla právní moci, či zda byla napadena opravným prostředkem či správní žalobou. Investor se dále zavazuje Město informovat o zápisu Investičního záměru do katastru nemovitostí se způsobem užívání Investičního záměru odpovídajícím smluvenému Způsobu užívání do 30 dní ode dne takového zápisu do katastru nemovitostí. Investor se dále zavazuje Městu hlásit změny v počtu osob trvale hlášených v Investičním záměru, a to do konce měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž změna nastala.

POZNÁMKA: Porušení informační povinnosti je dle následujících ustanovení spojeno se smluvní pokutou o výši 50.000 Kč.

IX.8 Město nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání povolení či kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru nebo za realizovatelnost Investičního záměru či kterékoli jejich části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

POZNÁMKA: Možné doplnit o další konkrétní závazky či prohlášení Investora. V některých případech může být na místě zvážit povinnost zapsat do katastru nemovitostí nájemní smlouvu.

X. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

POZNÁMKA: V případě zejména menších záměrů, typicky pokud je smluvní stranou FO, je ke zvážení, zda je zajištění nezbytné – v takovém případě je možné odpovídající odstavce tohoto článku smlouvy odstranit (jakož i související smluvní pokutu). Možné je taky domluvit se s Investorem (typicky FO) namísto zajištění závazku na navýšení První splátky pro dostatečné zajištění závazků z této Smlouvy.

X.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor poskytne níže uvedené zajištění, které bude udržovat jako platné po celou dobu trvání této Smlouvy až do úplného splnění svých povinností („**Doba zajištění**“):

i) [...]

POZNÁMKA: Nutné doplnit o konkrétní sjednané zajišťovací instituty, zejména o ručení, zástavní právo či bankovní záruku, a to včetně vymezení požadavků na tyto zajišťovací instituty po celou dobu trvání této Smlouvy, a to například následovně:

- *VE FORMĚ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA: Investor zřídí zástavní právo ve prospěch Města k dále uvedeným nemovitým věcem [...]. Investor předloží Městu podepsaný návrh zástavní smlouvy, který bude v podstatných ohledech shodný se vzorem v příloze č. [...] této Smlouvy nejpozději do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy a zajistí vklad zástavního práva na vlastní náklady do katastru nemovitostí nejpozději do devadesáti (90) dnů od uzavření této Smlouvy.*

POZNÁMKA: Alternativně lze zástavní smlouvu uzavřít zároveň s touto Smlouvou.

- *VE FORMĚ ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ: Investor zřídí k dále uvedeným nemovitým věcem [...] zákaz zcizení a zatížení bez souhlasu Města, jakožto práva věcného. Investor předloží Městu podepsaný návrh smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, ve kterém se zaváže, že bez písemného souhlasu Města nezcizí nebo nezatíží předmětné nemovitosti, a který bude v podstatných ohledech shodný se vzorem v příloze č. [...] této Smlouvy, nejpozději do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy a zajistí vklad zákazu zcizení a zatížení na vlastní náklady do katastru nemovitostí nejpozději do devadesáti (90) dnů od uzavření této Smlouvy.*

POZNÁMKA: Alternativně lze smlouvu o zákazu zcizení a zatížení uzavřít zároveň s touto Smlouvou.

Zákaz zcizení a zatížení lze dle § 1761 Občanského zákoníku sjednat jen na určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany. Sjednat lze například do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru, případně do uplynutí doby trvání závazků dle článku IX.3 Smlouvy.

- *Ve formě BANKOVNÍ ZÁRUKY: Investor nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření této Smlouvy zajistí doručení Městu bankovní záruky („**Bankovní záruka**“) vystavené na*

částku [...] Kč („Zaručená částka“). Bankovní záruka musí být vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání. Na základě Bankovní záruky bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti, a to bez jakéhokoli práva námítky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po dlužníkovi. Zaručená částka se bude snižovat o každou provedenou platbu z Bankovní záruky. Povinnost plnit podle Bankovní záruky se bude vztahovat i na porušení povinností, které vzniknou v budoucnu nebo jsou závislé na splnění podmínky (podmínek). Plnění z Bankovní záruky může být požadováno opakovaně. Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku a závazek z ní vzniklý vypovědět ani od Bankovní záruky odstoupit. Bankovní záruka a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem, v platném znění. Veškeré spory v rozsahu přípustném platnými právními předpisy České republiky vzniklé z Bankovní záruky či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností příslušným soudem České republiky. Bankovní záruka bude vystavena jako nepřevoditelná s tím, že nesmí být Bankovní záruka ani pohledávky z ní vyplývající bez souhlasu banky postoupeny na třetí osobu ani zatíženy jakýmkoli právem třetí osoby. Minimální doba, na kterou je kterákoli Bankovní záruka vystavena, musí činit alespoň dva (2) roky. V případě Bankovní záruky vystavené na období kratší, než Doba zajištění je Investor povinen obnovit platnost a účinnost aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky za stejných podmínek, a to nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů před uplynutím platnosti původní aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky. Pokud Investor neposkytne Městu obnovenou Bankovní záruku ve výše uvedené době, bude Město oprávněno čerpat všechny peněžní prostředky z aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky a použít je na vytvoření jistoty, kterou poté uloží na svůj bankovní účet a se kterou bude disponovat za stejných podmínek, které tento čl. Smlouvy stanoví pro Bankovní záruku, dokud mu nebude předložena nová či obnovená Bankovní záruka splňující veškeré podmínky podle této Smlouvy.

- Ve formě RUCENÍ: Investor předloží nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy ručitelské prohlášení společnosti, případně fyzické osoby [...] („Ručitel“), které bude obsahově odpovídat v podstatných ohledech vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, a které bude Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou dobu zajištění. Investor zajistí, že Ručitel bude Město bezodkladně podrobně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, kterou mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv Města z ručitelského prohlášení nebo na pravdivost prohlášení Ručitele, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení Ručitele v ručitelském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivým a Investor by k písemné výzvě Města nezjednal ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení výzvy nápravu, může Město požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě Města bezodkladně poskytnout.

-
POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se Smluvní strany dohodnou. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.

- X.2 Neuhradí-li Investor včas kteroukoli část Investičního příspěvku ve formě Peněžitého plnění, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

X.3 V případě, že Investor nevybuduje/neupraví Nezbytnou infrastrukturu ve lhůtách dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).

X.4 Poruší-li Investor svůj závazek dle čl. III. 2 této Smlouvy, a to dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Nepřekročitelné parametry, a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města k nápravě, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s dodržáním Nepřekročitelných parametrů ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše, proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku. Při sjednávání výše smluvní pokuty bude důležité zohlednit, jak je tento Nepřekročitelný parametr pro Město důležitý a zda Investor může fakticky tento porušit s ohledem na regulaci v územním plánu.

X.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. IX.2, XII.1, XII.2 či XII. 3 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

POZNÁMKA: V případě významnějších záměrů je vhodné sjednat smluvní pokutu za porušení povinností související s převodem Pozemků a/nebo postoupením práv a povinností ze Smlouvy a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

X.6 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy či dle jiných článků Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. V případě porušení povinností dle čl. IX.7 Smlouvy vzniká povinnost k úhradě smluvní pokuty okamžikem porušení takové povinnosti, podmínkou vzniku nároku není předchozí výzva k nápravě s dodatečnou lhůtou k plnění.

X.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných člancích Smlouvy.

X.8 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utvrzovaly splnění zásadních závazků Investora. Je možné zapracovat i další smluvní pokuty, například smluvní pokutu v případě prodlení s převodem Nepeněžního plnění (v současnosti nastavena možnost náhradního peněžního plnění, a proto není smluvní pokuta nastavena – pokud však bude podstatným zájmem Města právě realizace Nepeněžního plnění, doporučujeme tuto smluvní pokutu doplnit).

X.9 Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu. To platí i pro smluvní pokuty sjednané v jiných člancích Smlouvy.

XI. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

XI.1 Tato Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. XI.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- i) nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičního záměru Investora,
 - ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora a dokončení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru,
 - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

XI.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany berou dále na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:

- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo
- ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Investičního příspěvku Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
- iii) mají zůstat v platnosti i po výpovědi této Smlouvy.

XI.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- i) výpovědí Investora dle čl. XI.4 této Smlouvy nebo
- ii) výpovědí Města dle čl. XI.5 této Smlouvy.

XI.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Město v rozporu s čl. IV. 1 i) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějí konkrétní porušení Města dle čl. IV. 1 i) této Smlouvy a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce šedesáti (60) dnů a zároveň toto porušení povinností ze strany Města podstatně ztíží nebo podstatně prodlouží přípravu či realizaci Investičního záměru. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě neposkytnutí nezbytné součinnosti ze strany Města v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. XIII.5 této Smlouvy.
- ii) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí možnost uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci;

příčemž v případě výpovědních důvodů dle čl. XI. 4 (i) této Smlouvy je Investor oprávněn vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Městu upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

XI.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) povolení k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum];
- ii) kolaudační rozhodnutí k Investičnímu záměru nenabylo právní moci do [datum];
- iii) Město nenabylo vlastnická práva k Nezbytné infrastruktuře do [datum];

POZNÁMKA: popřípadě k Nepeněžnímu plnění, pokud je závazek Investora převést jej na Město.

- iv) Investor porušil svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy a v souladu s Nepřekročitelnými parametry, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III. 5 této Smlouvy;
- v) Investor neuhradil První splátku ve stanovené lhůtě dle čl. VI.2. (i) této Smlouvy;
- vi) Investor porušil povinnost dle čl. X.1 této Smlouvy;
- vii) Investor porušil některou z povinností uvedených v čl. IX. 2 nebo IX. 3;

příčemž v případě výpovědních důvodů dle čl. XI. 5 (iv) nebo XI. 5 (vi) této Smlouvy je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

- XI.6 Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.
- XI.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce s výjimkou výpovědi dle čl. XI. 5. (v) této Smlouvy ve které výpovědní doba byla dohodou Smluvních stran sjednána v délce trvání deseti (10) dnů, kdy tato počíná běžet prvního dne následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi dle předmětného článku této Smlouvy.
- XI.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:
- i) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. XI.4 (ii) této Smlouvy po více než pěti (5) letech od uzavření této Smlouvy, a to do dvou (2) měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
 - ii) ze strany Města, se dosud Investorem poskytnutá část plnění dle této Smlouvy nevrací.

Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušené této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

XII. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- XII.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- XII.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít, a pouze za podmínky, že společně s postoupením smlouvy Investor převede na postupníka i vlastnická práva k Pozemkům. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od předchozího písemné žádosti Investora o udělení souhlasu s postoupením Smlouvy nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen, to však pouze za předpokladu, že na tento možný následek bylo Město v žádosti

Investora výslovně upozorněno a Investor ve své žádosti poskytl Městu dostatek informací o osobě uvažovaného postupníka a dalších okolnostech zamýšleného postoupení. Pokud Město souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

XII.3

Investor se zavazuje, že do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru, a to ke všem stavbám nebo jejich částem, které tvoří Investiční záměr a vyžadují kolaudační rozhodnutí, bez předchozího písemného souhlasu Města nepřevéde na třetí osobu vlastnická práva k Pozemkům/ *dále uvedeným nemovitým věcem [...]*, ani jejich části, ani k nim jiné osobě nezřídí věcné právo stavby či neposkytne jiný titul opravňující třetí osobu k realizaci stavby, nebo je jinak nezatíží. Za tímto účelem spolu Smluvní strany uzavřou/při podpisu této Smlouvy uzavřely smlouvu o zřízení zákazu zcizení a zatížení uvedených nemovitostí ve formě věcného břemene zapisovaného do katastru nemovitostí.

POZNÁMKA: V případě staveb nevyžadujících kolaudační rozhodnutí je třeba upravit.

Pokud by obsahem Smlouvy byl i závazek Investora vybudovat Nepeněžitě plnění či Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr, je vhodné platnost zákazu nastavit až do nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí i k těmto stavbám.

Investor se zavazuje k tomu, že bude případně nabyvatele Pozemků nebo jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že bude vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části převedeno na jakoukoli třetí osobu, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy Investor zajistí, že se nový vlastník Pozemků vůči Městu před nabytím Pozemků zaváže včas a řádně plnit povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, zejména povinnosti dle čl. IX.2 až IX.7 této Smlouvy, nemohl-li by či nesplní-li takové závazky sám Investor. Nesplní-li vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že jakýkoli převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu není důvodem zániku závazku Investora podle této Smlouvy. Město se v této souvislosti zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít uzavření smlouvy s novým vlastníkem Pozemků dle tohoto odstavce Smlouvy.

POZNÁMKA: Při uzavírání konkrétní Smlouvy je třeba zvláště dbát toho, aby nastavení tohoto odstavce odpovídalo konkrétní povaze Investičního záměru a předpokládanému způsobu užívání či dalšího nakládání s nemovitostmi tvořícími Investiční záměr. V některých případech může být na místě zákaz převodu nemovitostí prodloužit až do konce doby, kdy trvají závazky dle článku IX.3 Smlouvy.

- XII.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- XII.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

POZNÁMKA: U větších Investičních záměrů doporučujeme zvážit ujednání taktéž o zákazu zcizení Pozemků bez souhlasu Města.

XIII. Závěrečná ustanovení

- XIII.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
- XIII.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení Investičního záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.
- XIII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- XIII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- XIII.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XIII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XIII.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po Městu požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku [...] odpovídající výši Investičního příspěvku a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XIII.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit;
 - iii) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
- XIII.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení

jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.

- XIII.10 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Středočeského kraje.
- XIII.11 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.
- XIII.12 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti (5) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- XIII.13 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XIII.14 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Město Rokytnice nad Jizerou

[doplnit název]