

# SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

(1) **Město Špindlerův Mlýn, IČO: 002 78 343**, se sídlem orgánů Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn, zastoupené **Martínem Jandurou**, starostou, jako město, na jehož území má být požadovaný Investiční záměr uskutečněn (dále jen jako „**město**“)

a

(2) **.....s.r.o., IČO: ....., DIČ: CZ.....**, se sídlem ....., zastoupená ....., jednatelem. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v ..... oddíl ....., vložka ..... jako budoucí stavebník Investor (1dále jen jako „**Investor**“)

ve smyslu § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění (1ale jen „**občanský zákoník**“), smlouvu o spolupráci následujícího znění:

## Preambule

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností města v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. Město v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna Územního plánu Špindlerův Mlýn (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora určité nové výstavby je v zájmu města a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj města a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením zastupitelstva města č. 14/7/2023-ZM ze dne 17.4.2023 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu Plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem.
- G. 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 i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem.
- H. 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 nemůže a nebude zasahovat do rozhodování odborů městského úřadu či dotčených orgánů při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## I. Definice

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:

**HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha stavby/staveb v dané ploše dle ÚP, která je dána součinem ZP a počtem podzemních, nadzemních podlaží a podkroví všech staveb, které jsou v ploše již umístěny (stabilizované plochy dle ÚP), nebo staveb, které je dle ÚP možné v dané ploše umístit (návrhové plochy dle ÚP).

Například:

Ve stabilizované ploše SC se nachází objekt o zastavěné ploše 150m<sup>2</sup> a o 3NP a podkrovím. KPP pro danou stabilizovanou plochu se neurčuje, a to vzhledem k zásadě uvedené v bodě F.1. bodě 20 ÚP (*Procento zastavění a intenzita využití se u stabilizovaných ploch neurčuje. Nové objekty ve stabilizovaných plochách umístované jako náhrada za stávající dokončené stavby, které mají být odstraněny na základě rozhodnutí o odstranění nebo na základě nařízení odstranění, mohou mít maximální zastavěnou plochu, podlažnost a výšku jako měla stavba jimi nahrazovaná jsou – li umístěny na stejném stavebním pozemku.*) a určí se tedy rovnou HPPs, a to takto 150 x 4, tj. 600m<sup>2</sup>.

**Investičním záměrem** se rozumí jakýkoliv záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, a to konkrétně vymezení návrhové (zastavitelné nebo přestavbové) plochy s funkčním využitím dle ÚP(viz část F.3. ÚP):

Plochy bydlení **B**

Plochy rekreace **R**

Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost veřejného charakteru **OV**

Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost komerčního charakteru **OK**

Plochy občanského vybavení **O**, podplochy občanská vybavenost sportovního charakteru **OS**

Plochy smíšené obytné **S**

Plochy výroby a skladování **T**

**Investorem** se rozumí:

fyzická nebo právnická osoba, která podává Podnět nebo má zájem realizovat Investiční záměr (nebo společnost majetkově provázaná s Investorem vytvořená specificky pro realizaci Investičního záměru), nebo

vlastník nemovitosti dotčené Změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou městem, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho souhlasem, nebo

vlastník nemovitosti nacházející se v ploše Změny ÚP, pokud s jeho souhlasem žádá o Změnu ÚP jiný vlastník.

Za Investora není podle Metodiky považováno město.

**KPP** se rozumí koeficient zastavěných ploch pozemku dle ÚP, který se určí jako součin maximálního podílu zastavitelnosti ploch krát maximální počet podlaží. Pokud je pro konkrétní návrhovou plochu a její funkční využití určen limit zastavitelnosti takto: „nejvýše však ...m<sup>2</sup>“ a plocha je již zastavěna stavbou, která tento limit m<sup>2</sup> přesahuje, pak se vychází při výpočtu KPP z maximální zastavitelnosti daného procenty využití plochy.

Například:

V návrhové ploše BM je dle ÚP dáno max. % zastavění 30% a podlažnost maximálně 4 NP včetně podkroví a stavba může mít 1PP. KPP pro danou návrhovou plochu se tak určí jako 0,3 x 5, tj. 1,5.

Návrhovou plochu s funkčním využitím OK.2. je dle ÚP možné využít k umístění stavby splňující tyto regulativy max. % zastavění 40%, nejvýše však 500m<sup>2</sup>; podlažnost maximálně 4 NP včetně podkroví a

stavba může mít 1PP, ale v daném ploše se již nachází stavba, která má více jak 500m<sup>2</sup>. KPP pro danou návrhovou plochu se tak určí jako 0,4 x 5, tj. 2.

**Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením zastupitelstva města Špindlerův Mlýn č. [...] ze dne [...] a usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...].

**Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP a m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP.

**Plněním Investora** se rozumí veškeré finanční plnění a/nebo nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, dle Metodiky a Smlouvy a spolupráci. Plnění Investora není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Poskytnutí Plnění Investora je vázáno na dobrovolné uzavření Smlouvy o spolupráci, nárok na Plnění Investora plyne z uzavřené Smlouvy o spolupráci.

**Podnětem** se rozumí návrh na pořízení Změny ÚP podaný podle stavebního zákona.

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

**Smlouvou o spolupráci** se rozumí soukromoprávní smlouva uzavřená podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, mezi Investorem a městem. Smluvní stranou mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, pokud to povaha Investičního záměru a účel Smlouvy o spolupráci vyžaduje.

**Smluvními dokumenty** se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

**Smluvními stranami** se rozumí společně město a Investor.

**Studii** se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, jako kterou lze využít i územní studii či jinou zastavovací studii Investičního záměru v podrobnosti a rozsahu adekvátnímu Změně ÚP.

**ÚP** se rozumí účinný Územní plán Špindlerův Mlýn ve znění jeho vydaných a účinných změn.

**Základními parametry** se rozumí parametry Investičního záměru sjednané ve Smlouvě o spolupráci, které je Investor povinen dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, a to Maximální kapacita HPP, Maximální ubytovací kapacita (počet lůžek pro hosty a personál) a případně i regulativy obsažené ve vybraném výkresu, který je přílohou Smlouvy o spolupráci.

**Započitatelností** se rozumí uznatelnost finančního a nefinančního plnění pro dosažení požadované referenční hodnoty Plnění Investora dle této Metodiky.

**Započitatelným plněním** se rozumí plnění ze strany Investora, které lze započíst (uznat) na Plnění Investora a které je definováno v části E.1 této Metodiky.

**Změnou ÚP** se rozumí [konkrétní změna či úprava ÚP – číslo .....], tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.] spočívající v: .....

**ZP** se rozumí zastavěná plocha staveb. Zastavěnou plochou staveb se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná

plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lícy svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,

## II. Předmět Smlouvy

### II.1.

Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout městu Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě. "

### II.2

Město se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

### II.3

Město se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě a využít ho k úhradě rozvoje a údržby veřejného prostranství, veřejné technické a dopravní infrastruktury..

## III. Základní parametry

Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i. Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m<sup>2</sup>
- ii. Regulativy obsažené ve výkresu [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie] v příloze č. 3 této Smlouvy: [...] *Bude v konkrétním případě blíže specifikováno. Lze doplnit další Základní parametry, dle dohody stran.*].

## IV. Předmět a způsob Plnění Investora

### IV.1

**Investor se tímto zavazuje darovat městu částku ujednanou ve výši ..... Kč. Tento dar odpovídá výši tzv. Plnění Investora, kdy rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky.**

**Alt.**

**Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora, konkrétně částku ujednanou ve výši ..... Kč. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky.**

### IV.2

Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.

### IV.3

**Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále (viz VI.1 této smlouvy).**

### IV.4

Ustanovení tohoto článku 0. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.

### IV.5

Výše tohoto Plnění investora se však po uplynutí tří (3) let od zahájení pořizování Změny ÚP započne každoročně vždy k 1.1. daného roku zvyšovat o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to na základě Indexu spotřebitelských cen vydávaným Českým statistickým úřadem; to však za podmínky, že je prodloužení s vydáním změny vyvoláno aktivitou (např. změnou Základních parametrů Investičního záměru v průběhu pořízení změny) nebo naopak

pasivitou Investora (např. nedodání podkladů blíže upřesňující umístění Investičního záměru nebo jeho podobu v případě, že je úprava pořizované Změny ÚP vyvolána požadavky dotčených orgánů).

## V.

### Součinnost samosprávy

#### V.1

Město poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne město vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

#### V.2

Město se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. Město se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může město souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí město vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

#### V.3

Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje město pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že město není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněno zasahovat do rozhodování odborů městského úřadu a rozhodování dotčených orgánů při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek města, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

#### V.4

Město poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví města, pokud to umožňují podmínky v místě. Město umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví města, a to za předpokladu, že to budou v té době umožňovat technické a kapacitní podmínky.

#### V.5

Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání města dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany zastupitelstva města. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva města nemůže město garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. Město nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání zastupitelstvem města.

#### V.6

Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

- i. by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
- ii. Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
- iii. Investor jinak porušuje tuto Smlouvu.

Město je v takovém případě oprávněno vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě musí město o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

## VI. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

### VI.1

K zajištění splnění povinnosti Investora poskytnout městu dar ujednaný v článku IV.1 této smlouvy ve lhůtě stanovené v článku IV. 3 této smlouvy si smluvní strany ujednaly povinnost Investora složit zálohu na tento dar ve výši ..... Kč na úschovný účet advokátní či jiné úschovy dle volby města, a to nejpozději jeden (1) měsíc před konáním zasedání zastupitelstva města, na kterém má dojít k vydání předmětné změny ÚP. K naplnění uvedeného ujednání vyzve město po veřejném projednání návrhu změny ÚP a vyhotovení návrhu změny ÚP určeného k vydání Investora ke složení zálohy na dar do advokátní či jiné úschovy podle volby města. Investor a město se tak zavazují uzavřít smlouvu o advokátní či jiné úschově peněžních prostředků, kdy vyplacení daru z úschovy na účet města bude vázáno na nabytí účinnosti předmětné změny ÚP. V případě, že nebude změna ÚP vydána ani do 6 měsíců ode dne složení zálohy na dar na daný úschovný účet nebo zastupitelstvo města rozhodne, že danou změnu ÚP nevydá, pak je příslušný schovatel povinen celou zálohu na dar Investorovi vrátit na účet, ze kterého ho do úschovy obdržel nebo na účet, který Investor schovateli k tomuto účelu písemně sdělí.

### VI.2

*Smluvní pokuty [Dle Metodiky budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou a Občanským zákoníkem.]*

### VI.3

Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.

### VI.4

Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

## VII. Odpovědnost Smluvních stran

### VII.1

Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.

### VII.2

Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do [...]. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.

### VII.3

Město neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.

### VII.4

Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

### VII.5

Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:

- i. ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území města, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; nebo

**ii. [Ize doplnit dle okolností a s ohledem na rozsahu a způsob Plnění Investora]**

Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.

**VII.6**

Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

- i. mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
- ii. nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

**VII.7**

Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

**VII.8**

Město nenesे odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.

**VII.9**

Město nenesе odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. Město nenesе odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. Město současně nenesе odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu 0 Smlouvy.

**VII.10**

V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. 10 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. 10 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.

**VII.11**

Na základě dohody 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 v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

**VII.12**

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 nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku daru ujednaného v čl. IV. 1 této smlouvy a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

**VII.13**

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;
- iii. stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
- iv. Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

## VIII.

### Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

#### VIII.1

Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

#### VIII.2

V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.

#### VIII.3

Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit.. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. VIII.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

#### VIII.4

Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.

#### VIII.5

Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu.

#### VIII.6

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 souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují 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 ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

#### VIII.7

Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám města.



## IX. Trvání Smlouvy

### IX.1

Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl.10 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i. úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii. řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;  
a
- iii. vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

### IX.2

Strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, s výjimkou případů, kdy jsou tyto trvalé povinnosti upraveny komplexně v jiném Smluvním dokumentu. 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 Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
- iii. mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.

### IX.3

V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplývá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.

### IX.4

Odstoupení od 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. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i. nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo
- ii. byla-li Změna ÚP či její část, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. 0 Smlouvy.

### IX.5

Pokud nastanou okolnosti dle čl. 10, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.

### IX.6

K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.

### IX.7

Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o

odstoupení od Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

#### **IX.8**

Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. IX.4.ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

#### **IX.9**

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu města konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

### **X.**

#### **Závěrečná ustanovení**

##### **X.1**

Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.

##### **X.2**

Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:

- i. se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
- ii. jednala v tísní;
- iii. při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
- iv. jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).

##### **X.3**

Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

##### **X.4**

Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

##### **X.5**

Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

##### **X.6**

Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.

##### **X.7**

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost 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.

##### **X.8**

Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo města na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...]

##### **X.9**

Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.

##### **X.10**

Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

## X.11

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně

Příloha č. 2: Studie Investičního záměru

Příloha č. 3: [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie]

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Město Špindlerův Mlýn

Martin Jandura,

starosta

\_\_\_\_\_  
.....  
.....

### Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Špindlerův Mlýn na svém ..... zasedání dne ....., usnesením č. .... Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo z 15-ti členného zastupitelstva ... přítomných členů.

Ve Špindlerově Mlýně dne \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Město Špindlerův Mlýn

Martin Jandura,

starosta

### POZNÁMKA:

- barevně podbarvený text bude předmětem úpravy v každém jednotlivém případě