

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

č. [●]/MO

(1) **Město Špindlerův Mlýn, IČO: 002 78 343, DIČ: CZ00278343**, se sídlem orgánů Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn, zastoupené , starostou,

jako město, na jehož území má být požadovaný Investiční záměr stavebníka 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

(dále jen jako „**Investor**“)

ve smyslu § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v účinném znění (dále jen „**Stavební zákon**“), uzavřely plánovací smlouvu 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 nabyde účinnosti jím navrhovaná změna Územního plánu Špindlerův Mlýn (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), nechat povolit a provést stavební 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 dopravní a technickou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora určité nové výstavby je v zájmu města a jeho 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 nevznikaly škody Smluvním stranám.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením zastupitelstva města č. 14/7/2023-ZM ze dne 17.4.2023, změněné usnesením zastupitelstva města č. 12/18/2024-ZM ze dne 11.3.2024 s názvem „*Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území*“.
- F. Účelem Smlouvy je stanovit:
- jakou součinnost poskytne město Investorovi k uskutečnění Investičního záměru;
 - jaké kroky učiní město k vydání Změny ÚP, když Investiční záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání Změny ÚP;
 - po jakou dobu nezmění město Územní plán Špindlerův Mlýn nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru;
 - po jakou dobu nebude město 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,
 - závazek Investora poskytnout městu peněžní nebo věcné plnění za zhodnocení pozemku/pozemků vydáním Změny ÚP (dále jen „**Plnění Investora**“),

- závazek Smluvních stran podílet se na přípravě změny veřejné infrastruktury potřebné k uskutečnění Investičního záměru a závazek Investora převzít zcela náklady na její provedení.

- G.** Smluvní strany prohlašují, že Plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je v případě provedení a účinnosti Změny ÚP 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 150 m² a o 3NP a podkrovím. KPP pro danou stabilizovanou plochu není stanoven, a to vzhledem k zásadě uvedené v bodě F.1. bodě 20 ÚP (*Procento zastavění a intenzita využití se u stabilizovaných ploch neurčuje. Nové stavební objekty ve stabilizovaných plochách povolované jako náhrada za stávající dokončené stavby, které mají být odstraněny na základě povolení odstranění stavby nebo na základě rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, 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 součinem takto 150 x 4, tj. 600 m².

Investičním záměrem se rozumí stavební záměr Investora spočívající v umístění stavby, popřípadě souboru staveb na Pozemcích, vyžadující Změnu ÚP, případně i úpravu veřejné technické nebo dopravní infrastruktury města, který je specifikován přílohami č. 1 a 2 této Smlouvy.

Investorem se rozumí:

- a) 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
- b) vlastník nemovitosti dotčené Změnou ÚP, i pokud se jedná o Změnu ÚP navrženou městem, je-li to v zájmu takového vlastníka a s jeho Investičním záměrem, nebo
- c) 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 ...m²“ a plocha je již zastavěna stavbou, která tento limit m² 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 využití k umístění stavby splňující tyto regulativy max. % zastavění 40 %, nejvýše však 500 m²; podlažnost maximálně 4 NP včetně podkroví a stavba může mít 1PP, ale v daném ploše se již nachází stavba, která má více jak 500 m². 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 dne 11.3.2024 usnesením č. 12/18/2024-ZM.

Navýšením HPP se rozumí kladný rozdíl m² HPP po Změně ÚP a m² HPP před Změnou ÚP.

Plněním Investora se rozumí poskytnutí peněžního nebo věcného (nepeněžního) plnění za zhodnocení pozemku Investora vydáním územně plánovací dokumentace nebo její změny ve smyslu § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona. 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 této Smlouvy, tj. nárok na Plnění Investora plyne z této Smlouvy.

Podnětem se rozumí podnět na pořízení Změny ÚP podaný podle Stavebního zákona, ale i návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem podaný podle předchozího stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), který se dle § 323 odst. 5 Stavebního zákona považuje za zadání změny.

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

Smlouvou se rozumí tato plánovací smlouva uzavřená podle § 130 až 132 Stavebního zákona, mezi Investorem a městem, a to bez ohledu na to, zda bylo pořízení určité územně plánovací dokumentace nebo její změny podmíněno uzavřením takové smlouvy ve smyslu § 81 odst. 3 Stavebního zákona. Smluvní stranou mohou být i jiné fyzické nebo právnické osoby, pokud to povaha Investičního záměru a účel takové smlouvy vyžaduje.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouva o zajištění povinností stavebníka, Metodika 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 v této Smlouvě, 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 této Smlouvy.

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

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP, o jejímž pořízení ve smyslu § 111 odst. 3 Stavebního zákona, resp. § 55a odst. 2 předchozího stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) rozhodlo zastupitelstvo města dne usnesením č. s tím, že výpis ze zápisu o přijetí daného usnesení je obsažen v Příloze č. 3 této Smlouvy.

ZP se rozumí zastavěná plocha staveb. Zastavěnou plochou staveb se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (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 pravoúhlým 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 Kromě dalších závazků z této Smlouvy se město zavazuje respektovat zejména sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při povolování a provádění 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 Investičního záměru

Smluvenými Základními parametry Investičního záměru pro účely této Smlouvy jsou:

- i. Druh a účel stavby
- ii. Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m²
- iii. Maximální počet podlaží a HPP jednotlivých podlaží investičního záměru:
2PP [...] m²
1PP [...] m²
1NP [...] m²
2NP [...] m²
3NP [...] m²
Podkroví [...] m²
- iv. Regulativy (základní podmínky prostorového uspořádání/prvky regulačního plánu):
Maximální počet lůžek
Bude v konkrétním případě blíže specifikováno.

Lze doplnit další Základní parametry, dle dohody stran.

IV. Peněžní Plnění Investora

IV.1 Investor se tímto zavazuje poskytnout městu peněžní plnění za zhodnocení Pozemků vydáním Změny ÚP (ve smyslu § 131 odst. 3 písm. e/ Stavebního zákona) v ujednané výšiKč + zákonná sazba DPH, pokud nebude dané plnění od daně z přidané hodnoty osvobozeno. Výše Plnění Investora byla stanovena a vypočtena dle Metodiky a Investor s její výší souhlasí.

IV.2

Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané Maximální kapacity HPP Investičního záměru uvedené v čl. III. této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě, že změna Investičního záměru zmenšením jeho HPP bude vyvolána stanovisky, rozhodnutími nebo vyjádřením dotčených orgánů nebo stavebního úřadu při řízení o povolení Investičního záměru, bude výše Plnění Investora upravena. Pro daný případ je v odst. IV. 3 ujednáno dělení Plnění investora na zálohu, která se po vydání Změny ÚP stane platbou na Plnění investora a na dílčí platbu na Plnění investora splatnou až po vydání rozhodnutí o povolení záměru příslušným stavebním úřadem. Smluvní strany se v případě snížení HPP z výše popsaných důvodů zavazující uzavřít písemný dodatek k této Smlouvě, kterou odpovídajícím způsobem sníží výši Plnění investora ujednaného v odst. IV.1 této smlouvy, to však nejvíce **o 10% původní výše Plnění investora.**

IV.3

Nárok na poskytnutí Plnění Investora Investorem městu vzniká k okamžiku vydání Změny ÚP s tím, že Investor uhradí Plnění Investora městu v termínech splatnosti a po splnění ujednaných odkládacích podmínek takto:

- a) Strany si ujednaly, že Investor složí zálohu na Plnění Investora odpovídající **90% výše Plnění** Investora ujednaného v odst. IV.1 této Smlouvy, a to ve lhůtě jeden (1) měsíc před konáním zasedání zastupitelstva města, na kterém má dojít k vydání 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 Plnění Investora do advokátní, notářské či bankovní úschovy podle volby města. Investor a město se tak zavazují uzavřít smlouvu o advokátní či jiné úschově peněžních prostředků, kdy vyplacení z úschovy na účet města bude vázáno vydáním změny ÚP zastupitelstvem města. V případě, že Změna ÚP nenabyde účinnosti ani do 6 měsíců ode dne složení zálohy na daný úschovný účet nebo zastupitelstvo města rozhodne, že danou Změnu ÚP nevydá či vydá, ale bude následně soudem nebo krajským úřadem zrušena, pak je příslušný schovatel povinen na základě pokynu smluvních stran celou zálohu Investorovi vrátit na účet, ze kterého peněžní prostředky do úschovy obdržel nebo na účet, který Investor schovateli k tomuto účelu písemně sdělí. V případě, že Změna ÚP nenabyde ve výše uvedené lhůtě účinnosti, mohou Smluvní strany společným písemným pokynem schovateli tuto lhůtu prodloužit.
- b) Strany si ujednaly, že Investor uhradí zbývající **10% výše Plnění Investora** ujednaného v odst. IV.1 této Smlouvy, a to přímo na městem za tímto účelem sdělený účet ve lhůtě jeden (1) měsíc po vydání rozhodnutí o povolení Investičního záměru příslušným stavebním úřadem.

IV.4

Smluvní pokuty [Dle Metodiky budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou a Občanským zákoníkem.] Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

IV.5

Ustanovení tohoto článku IV. 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. 6

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 pouze za podmínky, že je prodloužení s vydáním Změny ÚP vyvoláno aktivitou (např. změnou Základních parametrů Investičního záměru v průběhu pořízení změny) nebo naopak zjevnou pasivitou Investora (např. nedodání podkladů blíže upřesňující umístění Investičního záměru nebo jeho podobu v případě, kdy je k tomu příslušným orgánem vyzván).

V.

Součinnost města k uskutečnění Investičního záměru

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, nejpozději však do dvou (2) měsíců. Zároveň se město zavazuje, 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 a podstatou Investičního záměru.

V.2

Město se zavazuje – pouze v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi nezbytnou administrativní součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí, stanovisek, souhlasů a vyjádření 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 povolením, změnou a prováděním Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry a zavazuje se, že nebude nedůvodně bránit, znesnadňovat či komplikovat vydání veškerých nezbytných rozhodnutí, souhlasů, povolení a stanovisek souvisejících se Investičním záměrem. Z jiných důvodů může město souhlas neudělit a podněty, námítky, žádosti a opravné prostředky uplatnit; v takovém případě však musí město vždy postupovat v dobré víře a za účelem naplnění účelu této Smlouvy a povolení a dokončení Investičního záměru, současně i 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 postupu 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 požádá 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 dočasný stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví města, pokud to umožňují podmínky v místě, a to vše za obvyklých podmínek v místě a čase. 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 (v době bezprostředně předcházející podání žádosti o povolení Investičního záměru) 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 v těch věcech, u kterých 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 závažným způsobem poruší tuto Smlouvu – za závažné způsoby porušení dle tohoto ustanovení se považuje zejména nepodání žádosti o povolení Investičního záměru ve lhůtě [*] měsíců od účinnosti Změny ÚP nebo neuhrazení zálohy dle bodu IV.3 písm. a) této Smlouvy.

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.

Výstavba veřejné infrastruktury vyvolané Investičním záměrem a převzetí nákladů Investorem

Investiční záměr Investora nevyžaduje změnu veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.

ALTERNATIVNĚ:

VI.1

Investiční záměr Investora vyžaduje změnu veřejné infrastruktury, konkrétně provedení, která je ve vlastnictví města a nachází se na pozemku města p.č., k.ú. Úprava dané veřejné infrastruktury je znázorněna v Příloze č. 2 této Smlouvy s tím, že město s předběžně souhlasí. Město se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost k přípravě dokumentace dané úpravy veřejné infrastruktury a Investor se zavazuje převzít, tj. sám uhradit v plném rozsahu:

- náklady na vyhotovení projektové dokumentace stavby v nezbytném stupni podrobnosti a opatření veškerých potřebných dokladů a podkladů,
- náklady na povolení příslušným silničním správním úřadem, případně stavebním úřadem a povolení jejího užívání a
- náklady na vybudování této úpravy veřejné infrastruktury.

VI.2

Po autorizaci projektové dokumentace k povolení změny veřejné infrastruktury se zavazuje Investor tuto dokumentaci ve dvojím vyhotovení (případně v digitální podobě) předložit městu k připomínkám a k odsouhlasení. Odsouhlasení dokumentace učiní město způsobem stanoveným § 187 odst. 3 Stavebního zákona s tím, že po odsouhlasení si jedno vyhotovení dokumentace město ponechá pro vlastní potřebu a jedno vyhotovení vrátí Investorovi. Od takto schválené dokumentace se Investor smí odchýlit jedině s předchozím písemným souhlasem města.

VII.

Odpovědnost Smluvních stran a zajištění povinností stavebníka, resp. Investora

VII.1

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

VII.2

Investor je povinen **dokončit/ zahájit Investiční záměr, a to nejpozději do [...]** a do dané doby se zároveň zavazuje město nevydat nebo nezměnit ÚP nebo neučinit jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru. 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 zákona č. 89/2012 SB., občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:

- 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 povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje zejména, nikoliv však výhradně:

- 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 povinností 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 jejich 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 nenese 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 nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání povolení Investičního záměru místně a věcně příslušným stavebním úřadem. Město nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP soudem nebo krajským úřadem. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VII.1 této Smlouvy a právo na vrácení poskytnutého Plnění Investora.

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. IX.4 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, prodlouží se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. IX.4 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 Plnění Investora 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 nemá přímý vliv na přípravu, správnost a úplnost Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z přípravy Investičního záměru;
- ii. sjednána s ohledem na zvláštní odborné znalosti a know-how Investora;

- iii. stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy ve vztahu k Investičnímu záměru; 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, přičemž bude respektovat také podmínky sjednané ve smlouvě o zajištění povinností stavebníka.

VIII.3

Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. 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 nevyklučuje. 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, 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 nezpochybnit. 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 v rámci Investičního záměru, a zahájení užívání 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 jako poslední.

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. VII.10 Smlouvy.

IX.5

Pokud nastanou okolnosti dle čl. IX.4, 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. Smluvní strany jsou povinny vrátit si veškeré do té doby poskytnuté plnění a není-li to z povahy věci možné, nahradí si toto poskytnuté plnění v penězích.

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, 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 zapojení 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 zákres Investičního záměru do katastrální mapy

Příloha č. 2: Hmotová studie Investičního záměru s uvedením výšky stavby, počtu podlaží, účelu užívání jednotlivých podlaží, zastavěné plochy jednotlivých podlaží a studie obsahující úpravu veřejné dopravní a technické infrastruktury z potřeby vyvolané Investičním záměrem

Příloha č. 3: Výpis z usnesení zastupitelstva města o schválení pořízení Změny ÚP

Vdne

Vdne

Město:

Investor:

.....
Město Špindlerův Mlýn
....., 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.

Vdne

.....
....., starosta

POZNÁMKA:

- *barevně podbarvený text* bude předmětem úpravY v každém jednotlivém případě