

# Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Hradce Králové

## Preambule

Statutární město Hradec Králové (dále jen „**Město**“), je povinno všestranně pečovat o rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit též 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.

Město jako vlastník pozemků a vybrané veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměru na jeho území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Města. Účelem těchto Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Města (dále jen „**Zásady**“) je primárně navázat spolupráci mezi Městem a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách povolení investičních záměrů na území Města za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Tyto Zásady kladou důraz na rozvoj kvality veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, vodohospodářské a zelené infrastruktury, dopravní a technické infrastruktury včetně staveb a zařízení občanského vybavení. Rozvoj veřejné infrastruktury Města vyplývá jak z platné územně plánovací dokumentace, tj. z územního plánu Města (dále jen „**ÚP**“), dále z registrovaných územních studií a strategických dokumentů, jako je Strategický plán rozvoje města Hradec Králové 2040, Strategie rozvoje kultury města Hradec Králové do roku 2030, Strategie rozvoje cestovního ruchu statutárního města Hradec Králové a dalších koncepčních dokumentů a plánů Města. Město při rozvoji veřejné infrastruktury preferuje udržitelná řešení, která jsou v souladu s principem trvale udržitelného rozvoje a směřují k naplňování klimatických cílů Města.

Předmětem Zásad je spolupráce Města a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu.

Zásady pak cílí na zrychlení přípravy realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Město proto vyzývá Investory, aby vstupovali do jednání s Městem co možná nejdříve v úvodních fázích přípravy svých investičních záměrů, ideálně v dostatečném předstihu před podáním žádosti o povolení investičního záměru nebo v případě zvažované změny územního plánu ještě v době před rozhodnutím o získání

konkrétního pozemku na území Města, aby měli možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a konzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města ve smyslu těchto Zásad.

Postup dle Zásad tedy vede ke vzájemné spolupráci a koordinaci stran s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech Města na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, řešení deficitů veřejné infrastruktury a občanského vybavení a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města. Díky této spolupráci a spravedlivé spoluúčasti investorů na jeho územním rozvoji bude moci Město lépe naplňovat své poslání všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Zásady upravují podmínky jednání Města výhradně v rámci jeho samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů, které musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Závaznost postupu jednání podle těchto Zásad je pro orgány Města dána usnesením Zastupitelstva Města [k doplnění], kterým byly tyto Zásady schváleny.

## **Hlavní zásady a principy**

### **Předvídatelnost**

Tyto Zásady stanoví pravidla, podle kterých bude Město při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich investičních záměrů postupovat. Od pravidel stanovených v těchto Zásadách se Město nebude bezdůvodně odchylovat. Tím je a bude zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu pro Investory.

### **Transparentnost**

Pravidla pro spolupráci Města s investory obsažená v těchto Zásadách jsou veřejné a volně dostupné široké veřejnosti. Zásady jsou zveřejněné na webových stránkách Města.

### **Dobrovolnost**

Investor vstupuje do jednání s Městem dobrovolně, neboť je i v jeho zájmu nalezení dohody s Městem na parametrech Investičního záměru a zejména zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb v lokalitě. Investor si je vědom skutečnosti, že na požadovanou Změnu ÚP není právní nárok. Veškeré smlouvy uzavírané podle těchto Zásad jsou uzavírány dobrovolně.

### **Nediskriminační postup**

Tyto Zásady stanoví pravidla pro spolupráci s Investory tak, aby na obdobné Investiční záměry jednotlivých Investorů byla aplikována stejná pravidla. Investoři tak mohou spoléhat na postup podle předem stanovených pravidel podle těchto Zásad.

### **Spolupráce v rámci samostatné působnosti**

Město vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci přípravy a realizace Investičního záměru nebo pořizování Změny ÚP.

## Účelová vázanost plnění Investora

Plnění Investora bude použito ve prospěch obyvatel Města, a to zejména v bezprostřední souvislosti s kompenzací zvýšených nákladů na vybudování či úpravu veřejné infrastruktury a občanského vybavení vyvolaných Investičním záměrem nebo Změnou ÚP na území Města.

## I. Pojmy

Postup a pojmy uvedené v Zásadách nenahrazují postup a pojmy dané platnou legislativou. Není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak, pak platí:

1. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, který žádá o povolení Investičního záměru podle těchto Zásad. Investorem se dále pro účely těchto Zásad rozumí také osoba, která ve smyslu § 109 Stavebního zákona dává podnět ke Změně ÚP.

Za Investora se dle těchto Zásad nepovažuje:

- a) Město, příspěvkové organizace zřízené Městem a obchodní společnosti, ve kterých má Město výlučnou nebo většinovou majetkovou účast;
  - b) Královehradecký kraj a příspěvkové organizace zřízené Královehradeckým krajem;
  - c) stát, jeho organizační složky a státní příspěvkové organizace.
2. **Investiční záměrem** se ve smyslu § 4 odst. 1 Stavebního zákona rozumí záměr stavby či souboru staveb:
    - a) budovy ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona, a to za předpokladu, že mají být povoleny v souladu s platným územním plánem Města, a u nichž lze stanovit HPP;
    - b) dopravní anebo technické infrastruktury, povolované zejména za účelem přípravy (zasíťování) pozemku anebo pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona.

Za Investiční záměr se **nepovažují** tyto záměry na území Města:

- i. drobná stavba a změna využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona
- ii. jedna stavba rodinného domu podle § 13 písm. c) Stavebního zákona,

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že Město bude aplikovat tyto Zásady v případě, kdy Investičním záměrem Investora je výstavba dvou a více rodinných domů. Město bude aplikovat Zásady také v případě, kdy několik různých personálně propojených Investorů požádá ve shodné lokalitě a v souvisejícím čase o povolení výstavby dvou a více rodinných domů.

- iii. jedna stavba pro individuální rekreaci (rekreační nebo zahrádkářská chata)

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že Město bude aplikovat Zásady v případě, kdy Investičním záměrem Investora je výstavba dvou a více staveb pro individuální rekreaci. Město bude aplikovat Zásady také v případě, kdy několik různých personálně propojených Investorů požádá ve shodné lokalitě a v souvisejícím čase o povolení výstavby dvou a více staveb pro individuální rekreaci.

- iv. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy jedné dokončené stavby pro bydlení, kterou dojde k rozšíření výměry HPP o maximálně 150 m<sup>2</sup>.
  - v. garáž při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu, a dále dílna, kancelář či drobná provozovna do 60 m<sup>2</sup> HPP.
3. **Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.
  4. **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.
  5. **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 technicky realizovat a tudíž ani povolit.
  6. **Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, doprava, veřejný prostor aj.
  7. **Plněním Investora** se rozumí Peněžní i Nepeněžní plnění Investora, jak jsou definovány v dalších bodech těchto Zásad, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných budoucím Investičním záměrem nebo vyvolaných Změnou ÚP definovaným v Plánovací smlouvě uzavřené mezi Investorem a Městem. Dohoda o Plnění Investora je součástí Plánovací smlouvy.

Namísto nebo vedle poskytnutí Peněžního plnění se za podmínek vymezených v Zásadách může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění, sloužícímu k účelu uvedenému v těchto Zásadách, je-li jeho poskytnutí v souladu s právní úpravou zadávání veřejných zakázek. Dohoda o Nepeněžním plnění Investora je součástí Plánovací smlouvy obsahující parametry Nepeněžního plnění a případně podmínky jeho převzetí Městem.

Plnění Investora nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr. Závazek Investora vybudovat nebo upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr nebo uhradit náklady na její vybudování či úpravu bude v příslušné Plánovací smlouvě zakotven samostatně, a to na základě reálné potřeby vyvolané Investičním záměrem.

V Plánovací smlouvě mohou být upraveny podmínky vrácení Plnění Investora, zejména pro případ, kdy Investor před zahájením realizace Investičního záměru upustí od svého Investičního záměru postupem podle § 198 odst. 2 Stavebního zákona.

V případě Změny ÚP se po nabytí účinnosti Změny ÚP již zaplacené Plnění Investora nevrací.

Plnění Investora se nevrací, jestliže uplynulo více než 18 měsíců od nabytí právní moci povolení Investičního záměru.
  8. **Peněžním plněním** se rozumí finanční plnění Investora hrazené do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem, či za zhodnocení pozemku vydáním změny ÚP, ve výši tvořící rozdíl mezi výší Plnění

Investora stanoveného podle dalších článků těchto Zásad a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem poskytnuto. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše výši celkovému Plnění Investora stanovené podle těchto Zásad.

Peněžní plnění není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

9. **Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění poskytnuté Investorem. Nepeněžním plněním mohou být zejména:

- budovy pro základní a mateřské školy, budovy pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště či jiná Veřejná infrastruktura ve smyslu § 10 Stavebního zákona,
- byt nebo soubor bytů pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 11a zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů
- dům pro dostupné nájemní bydlení ve smyslu § 13 písm. q) Stavebního zákona;
- byty převedené do vlastnictví Města, včetně bezbariérových bytů;
- jiná nemovitá či movitá věc;
- provoz a údržba Veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství;
- organizace architektonických a urbanistických soutěží v souladu se soutěžním řádem České komory architektů;
- projektová dokumentace nezbytná pro realizaci Veřejné infrastruktury.

k jejichž realizaci se na základě dohody s Městem Investor zaváže v Plánovací smlouvě.

Investorem vybudované stavby a zařízení představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě převedeny do vlastnictví Města.

Hodnota Nepeněžního plnění Investora je v Plánovací smlouvě stanovena zejména fixní částkou dle odborného odhadu nákladové ceny, zpracovaného odhadcem nebo znalcem vybraného Městem. Náklady na odborný odhad jsou hrazeny Investorem. V případě poskytnutí Nepeněžního plnění formou bytu nebo souboru bytů pro dostupné nájemní bydlení se hodnota Nepeněžního plnění Investora stanoví na základě principů stanovených zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů a na základě hodnoty garantované slevy na nájemném a/nebo podle výměry v m<sup>2</sup> bytu nebo souboru bytů vyhrazených Investorem pro dostupné nájemní bydlení.

Nepeněžním plněním Investora není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

10. **Splatností Peněžního plnění Investora** se rozumí termín, do kterého musí být Peněžní plnění Investora v celém rozsahu ze strany Investora uhrazeno do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města.

Peněžní plnění Investora je splatné ve dvou splátkách.

1. splátka je splatná v termínu stanovené v Plánovací smlouvě, přičemž její výše činí:

- a) 10 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši do 2.000.000 Kč;

- b) 5 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši od 2.000.000 Kč do 10.000.000 Kč.
- c) 3 % z výše Peněžního plnění Investora ve výši nad 10.000.000 Kč

V odůvodněných případech může Město s Investorem v Plánovací smlouvě dohodnout jinou splatnost a jinou výši 1. splátky Peněžního plnění Investora, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění Investora.

Město je oprávněno 1. splátku využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané v Plánovací smlouvě, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

- 11. **2. splátkou Peněžního plnění Investora v případě povolení záměru**, se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení Investičního záměru ve smyslu § 195 Stavebního zákona. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 10. těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.
- 12. **2. splátkou Peněžního plnění Investora v případě Změny ÚP** se rozumí termín do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP. Splatnost 1. splátky dle čl. I. odst. 10. těchto Zásad tímto ustanovením není dotčena.

Nárok na Plnění Investora, ke kterému se Investor ve prospěch Města zavázal v Plánovací smlouvě ke Změně ÚP, vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP.

- 13. **Plánovací smlouvou** se rozumí Plánovací smlouva k povolení záměru nebo Plánovací smlouva ke Změně ÚP uzavřená ve veřejném zájmu mezi Investorem a Městem dle § 130 odst. 1 Stavebního zákona. Předmětem Plánovací smlouvy je zejména závazek Investora poskytnout Městu Plnění Investora dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona, který bude využit pro naplnění veřejného zájmu spočívajícím zejména v zajištění odpovídající kvality Veřejné infrastruktury Města a udržitelného rozvoje Města. Předmětem Plánovací smlouvy může dále být závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo na úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr dle § 131 odst. 3 písm. a) a b) Stavebního zákona a dále závazek Města dle § 131 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona poskytnout v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k tomu, aby Investiční záměr byl uskutečněn nebo učinit kroky k tomu, aby byla vydána Změna ÚP. Město se v rámci spolupráce nemůže zavázat k tomu, že bude Změna ÚP v jakékoliv konkrétní podobě přijata. Tímto závazkem není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

Vzor Plánovací smlouvy k povolení záměru je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 1. Vzor Plánovací smlouvy ke Změně ÚP je nedílnou součástí těchto Zásad a tvoří jejich přílohu č. 2.

Město při jednáních s Investorem z těchto vzorů Plánovacích smluv vychází. Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Městem a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzory Plánovacích smluv v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v těchto Zásadách.

14. **Změnou ÚP** se rozumí změna platného územního plánu Města, kterou dochází k zhodnocení pozemku Investora. Změnou ÚP je nově vymezená zastavitelná plocha, nebo změna funkčního využití nebo podmínek prostorového a funkčního uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy navýšení HPP jakožto kladného rozdílu  $m^2$  HPP před Změnou ÚP a  $m^2$  HPP po Změně ÚP.
15. **Hrubou podlažní plochou** (dále jen „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 úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Plnění Investora naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží a povrchových parkovišť (podzemní parkoviště se nezapočítávají), které jsou součástí Investičního záměru, jestliže jejich plocha není součástí pozemní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích Do výpočtu HPP Investičního záměru se pro účely stanovení Plnění Investora dále započítává zastavěná plocha odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, která je součástí Investičního záměru stavby pro obchod ve smyslu § 13 odst. f) Stavebního zákona nebo stavby pro výrobu a skladování ve smyslu § 13 odst. g) Stavebního zákona.
16. **Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl  $m^2$  HPP před Změnou ÚP a  $m^2$  HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy.
17. **Využitelnou plochou pozemku** se ve vztahu k Investičnímu záměru zasíťování pozemku uvedenému v čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad rozumí maximální plocha pozemku, kterou je možné dle regulativů platného územního plánu nebo regulačního plánu zastavět jednotlivými stavbami (dopravní anebo technická infrastruktury za účelem přípravy pozemku).
18. **Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“)** se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.
19. **Klimatickým opatřením** se rozumí zvýšená investice Investora v rámci realizace jeho Investičního záměru do opatření využívajících např. obnovitelných zdrojů energie, opatření v oblasti zelené infrastruktury a hospodaření s vodou, vytvoření vhodných podmínek pro vegetaci a prostorů pro vzrostlé dřeviny, propustné povrchy, extenzivní zelené střechy a fasády, a to nad rámec požadavků právních předpisů a platného ÚP nebo RP Města. Klimatická opatření mají za cíl snížit energetickou náročnost provozu Investičního záměru, rozvíjet plochy veřejné zeleně a vodních ploch, anebo snižovat spotřebu upravené pitné vody a adaptovat tak území Města na změnu klimatu. Konkrétní Klimatické opatření bude předmětem dohody mezi Investorem a Městem v Plánovací smlouvě.
20. **Fondem rozvoje veřejné infrastruktury** se rozumí peněžní fond Města ve smyslu § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územně samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů, zřízený zejména pro účely rozvoje Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města, včetně rozvoje Občanského vybavení jakožto staveb sloužících zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
21. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

22. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
23. **Koeficientem udržitelnosti (k)** se rozumí hodnocení urbanistické a architektonické kvalitu Investičního záměru a stanovuje se výpočtem dle přílohy č. 3 těchto Zásad. Přílohou č. 4 těchto Zásad je podklad odůvodňující potenciál konkrétních zón a ploch na území Města ve vztahu ke kvalitě života, přičemž hodnota potenciálu území je součástí výpočtu koeficientu udržitelnosti.

## II. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

Investorovi je doporučeno, aby se na Město obrátil se svým plánem na povolení konkrétního Investičního záměru nebo na Změnu ÚP Města v dostatečném předstihu předtím, než zahájí příslušné procesy podle Stavebního zákona, aby měl možnost se seznámit s příslušnými limity dané lokality a konzultovat svůj záměr s vedením Města a příslušnými odbory Města, tedy v úvodní fázi přípravy Investičního záměru.

Pokud se Město dozví o podání, žádosti, či jiném úkonu Investora směřujícím k povolení Investičního záměru, popřípadě o podání podnětu ke Změně ÚP, informuje Investora průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho Investiční záměr, resp. podnět ke Změně ÚP s Městem podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Příslušným pro úvodní jednání s Investorem je koordinátor Odboru rozvoje města („**Koordinátor**“) coby pověřená osoba odboru rozvoje města Magistrátu statutárního města Hradec Králové.

Rada Města za účelem projednání Investičních záměrů a podnětů ke Změně ÚP podle těchto Zásad jmenuje **Pracovní skupinu**, která se skládá ze zástupců odborů vykonávajících samosprávnou působnost mající vztah k Investičnímu záměru, tj. Odboru rozvoje města, Odboru hlavního architekta, Investičního odboru, Odboru životního prostředí, Odboru správy majetku a dále ze člena Rady Města, který má v rámci vedení města v gesci oblast územního plánování a rozvoje města. V případě podnětu ke Změně ÚP se Pracovní skupina rozšiřuje dále o zástupce Výboru pro územní plánování, rozvoj a investice města. Na jednání Pracovní skupiny mohou být pozváni zástupci dalších odborů, člen příslušné Komise místní samosprávy dle návrhu Koordinátora.

Zejména v případě, kdy lze předpokládat, že Investiční záměr bude vyžadovat realizaci Nezbytné infrastruktury, Koordinátor na jednání Pracovní skupiny přizve též zástupce společnosti Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s., Dopravního podniku města Hradce Králové, a.s., případně Technických služeb města Hradec Králové a jiných organizací dle uvážení.

Koordinátor vede další jednání s Investorem a koordinuje svůj postup s Pracovní skupinou.

Jednání Pracovní skupiny ke konkrétnímu Investičnímu záměru či podnětu ke Změně ÚP je v případě potřeby možné uskutečnit dálkově / per rollam.

V případě, že se k projednání Investičního záměru či podnětu ke Změně ÚP koná jednání za osobní účasti členů Pracovní skupiny, Koordinátor na ni přizve též zástupce Investora, jehož Investiční záměr či podnět ke Změně ÚP je předmětem jednání.

Jednání Pracovní skupiny svolává Koordinátor v termínech zveřejněných do 31.12. přecházejícího roku. Jednání se uskutečňují 1x za měsíc, v případě potřeby častěji. Mimořádné jednání, které není uvedeno v řádném harmonogramu, bude uveřejněno v předstihu minimálně 30 dnů před termínem konání.



Z každého jednání bude pořízen Zápis, který bude k jednotlivým předloženým Investičním záměrům obsahovat záznam o připomínkách, podnětech a podmínkách z jednotlivých odborů, které je nutné vypořádat do dalšího jednání. V případě Změny ÚP bude zápis obsahovat náměty Výboru pro územní plánování a jejich vypořádání.

Činnost a povinnosti Koordinátora se dále řídí a jsou upřesněny ve Směrnici o koordinaci investičních záměrů.

## **II. A. Postup v případě povolení Investičních záměrů**

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě zpracovanou dokumentaci k Investičnímu záměru, čímž se rozumí např. studie stavby (architektonická, urbanistická nebo ověřovací studie), která předchází DPZ a ze které je zřejmý koncept a dispozice záměru, jeho tvar, HPP, zastavěná plocha pozemku a případně též materiálové, provozní, technické a technologické řešení a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (dále jen „**Studie Investičního záměru**“).
2. Koordinátor Studii k Investičnímu záměru nebo DPZ obdrženou od Investora bez zbytečného odkladu předloží členům Pracovní skupiny k prostudování a vyžádá si explicitně stanovisko odborů, kterých se daný Investiční záměr týká, k předložení nejpozději na jednání Pracovní skupiny. Koordinátor následně upřesní do 5 pracovních dnů od obdržení Studie, ve kterém termínu bude Investiční záměr z pohledu Města a jeho orgánů na jednání Pracovní skupiny projednán.
3. Účelem jednání Pracovní skupiny je formulovat a zkoordinovat základní podmínky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost, případně provozovatelů veřejné dopravní a technické infrastruktury, ve vztahu k Investičnímu záměru, jeho základním parametrům a jeho umístění, včetně požadavků týkajících se kapacit Veřejné infrastruktury. Podle povahy Investičního záměru nebo programu jednání Pracovní skupiny může Koordinátor na její úvodní jednání přizvat k účasti i Investora.
4. Do 5 dnů od jednání Pracovní skupiny Koordinátor poskytne Investorovi koordinované vyjádření Pracovní skupiny ke Studii anebo DPZ, které je součástí zápisu z jednání Pracovní skupiny. Na základě výsledků projednání Investičního záměru v Pracovní skupině Investor zpracuje nebo upraví DPZ se zpracovanými podmínkami Pracovní skupiny, příslušných vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a předloží ji Koordinátorovi k ověření splnění podmínek koordinovaného vyjádření Pracovní skupiny. Koordinátor do 10 dnů ode dne, kdy obdržel DPZ Investičního záměru oznámí termín jednání, ve kterém proběhne osobní jednání Koordinátora a vybraných členů Pracovní skupiny s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora, závazky Města podle Plánovací smlouvy k povolení záměru. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Město při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy k povolení záměru, který je přílohou č. 1 těchto Zásad.
5. Před předložením Plánovací smlouvy k povolení záměru zastupitelstvu Města ke schválení bude Investiční záměr a návazné vypořádání a zpracování připomínek z jednání Pracovní skupiny dle potřeby projednán v příslušných komisích rady Města nebo výborech zastupitelstva Města.

6. Rada Města schvaluje návrh Plánovací smlouvy k povolení záměru, který bude předložen Investorovi.
7. Konečné znění konkrétní Plánovací smlouvy k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Města. Plánovací smlouvu k povolení záměru s Investorem ohledně jeho Investičního záměru uzavírá Město zpravidla dříve, než vydá Investorovi nezbytné souhlasy k Investičnímu záměru a před vydáním rozhodnutí o povolení záměru podle § 195 Stavebního zákona, neboť podle § 190 odst. 2 Stavebního zákona stavební úřad nebude přihlížet k námitkám Města, jakožto účastníka řízení, které by byly v rozporu s uzavřenou Plánovací smlouvou k povolení záměru.

## **II.B. Postup v případě požadavku Investora na Změnu ÚP**

1. Investor předloží Koordinátorovi v elektronické podobě zpracovanou podkladovou studii pro Změnu ÚP. Studii se pro tyto účely rozumí např. zastavovací či ověřovací studie v podrobnosti a rozsahu adekvátním požadované Změně ÚP (dále jen „**Studie ke Změně ÚP**“).
2. Koordinátor Studii ke Změně ÚP obdrženou od Investora bez zbytečného odkladu předloží členům Pracovní skupiny k prostudování a ke stanovisku odboru hlavního architekta. Koordinátor následně upřesní do 5 pracovních dnů od obdržení Studie, ve kterém termínu bude Studie ke Změně ÚP z pohledu Města a jeho orgánů na jednání Pracovní skupiny projednána.
3. Koordinátor po konání prvotního jednání Pracovní skupiny dále bez zbytečného odkladu předloží Studii ke Změně ÚP na nejbližší možné jednání Výboru pro územní plánování, rozvoj a investice města, a to v termínu před dalším jednáním Pracovní skupiny, na jehož programu je Studie plánována k projednání.
4. Účelem jednání Pracovní skupiny je formulovat základní podmínky samosprávy Města a jeho odborů vykonávajících samosprávnou působnost ve vztahu k požadované Změně ÚP, zejména pokud jde o její základní parametry jako je míra využití území, regulativy funkčního a prostorového uspořádání území. Podle povahy navržené Změny ÚP nebo programu jednání Pracovní skupiny může Koordinátor na její úvodní jednání přizvat k účasti i Investora.
5. Koordinátor bezodkladně poskytne Investorovi koordinované vyjádření Pracovní skupiny, které je součástí zápisu z jednání Pracovní skupiny. Na základě výsledků projednání Investičního záměru v Pracovní skupině předloží Investor Koordinátorovi případně upravenou Studii ke Změně ÚP nebo přímo podnět ke Změně ÚP podle § 109 odst. 1 a 3 Stavebního zákona k ověření splnění podmínek koordinovaného vyjádření Pracovní skupiny. Koordinátor do 10 dnů ode dne, kdy obdržel upravenou Studii ke Změně ÚP oznámí termín, ve kterém proběhne osobní jednání Koordinátora a vybraných členů Pracovní skupiny s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora, závazky Města podle Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Případná další osobní jednání s Investorem k závazkům obou stran lze dle potřeby opakovat. Město při jednáních s Investorem vychází ze vzoru Plánovací smlouvy ke Změně ÚP, který je přílohou č. 2 těchto Zásad.
6. Před předložením Plánovací smlouvy ke Změně ÚP zastupitelstvu Města ke schválení bude navrhovaná Změna ÚP a návazné vypořádání a zapracování připomínek z jednání Pracovní

skupiny dle potřeby projednán v příslušných komisích rady Města nebo výborech zastupitelstva Města.

7. Rada Města schvaluje návrh Plánovací smlouvy ke Změně ÚP, který bude předložen Investorovi.
8. Konečné znění konkrétní návrhu Plánovací smlouvy ke Změně ÚP s Investorem ohledně jeho Investičního záměru v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona schvaluje Zastupitelstvo Města. Výsledná podoba podnětu ke Změně ÚP bude přílohou Plánovací smlouvy ke Změně ÚP. Plánovací smlouvu ke Změně ÚP s Investorem Město zpravidla uzavírá ještě před rozhodnutím Zastupitelstva Města o pořízení příslušné Změny ÚP, nejpozději však před rozhodnutím Zastupitelstva Města o vydání předmětné Změny ÚP.

### III. Plnění Investora

1. O Plnění Investora Město žádá každého Investora, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města.
2. Právním titulem pro Plnění Investora je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, které spolu uzavřou Investor a Město.
3. Město stanovuje pro výpočet Plnění Investora následující Výchozí sazby:
  - a) pro Investiční záměr budovy podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad
    - **600 Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> HPP, a to pro stavby pro bydlení a stavby bytového domu ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona (tj. stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení);
    - **1000 Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> HPP, a to pro ostatní budovy, než jsou uvedeny v předchozí odrážce.
  - b) pro Investiční záměr zasíťování podle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad
    - **750 Kč** bez DPH za m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku;
  - c) pro Změnu ÚP
    - **500 Kč bez DPH** za m<sup>2</sup> výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP;
    - **500 Kč bez DPH** za m<sup>2</sup> výměry Navýšení HPP.

Na základě Výchozí sazby, stanovené výše pro jednotlivé typy Investičních záměrů podle jejich funkce, se Plnění Investora vypočte dle pravidel uvedených níže v tomto čl. III., zpravidla ve vazbě na HPP Investičního záměru a další kritéria.

Město pravidelně, nejméně jednou za 3 roky vyhodnocuje aktuálnost sazeb pro výpočet Plnění Investora, zejména ve vztahu k míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen kterou zveřejňuje Český statistický úřad. Město zveřejňuje aktuální výši sazeb pro výpočet Plnění Investora.

4. **V případě Investičního záměru dle čl. I. odst. 2. písm. a) těchto Zásad** se výše Plnění Investora se stanoví jako částka odpovídající:
  - násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> HPP, vymezených dle DPZ pro Investiční záměr, a součtu:
    - o částky 200 Kč bez DPH (minimální výše sazby) a

- o částky Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. a) těchto Zásad v Kč bez DPH, ponížené o částku 200 Kč, vynásobené Koeficientem udržitelnosti (k), který hodnotí urbanistickou kvalitu Investičního záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 3 těchto Zásad.

Matematické vyjádření:

$$\text{Plnění Investora} = X \text{ m}^2 \text{ HPP} \times (200 + (\text{Výchozí sazba} - 200) \times \text{Koeficient udržitelnosti})$$

V odůvodněných případech se může Město s Investorem dohodnout na Nepeněžním plnění v hodnotě výše odpovídající stanovenému finančnímu rozsahu Plnění Investora, sloužící k účelu uvedenému v těchto Zásadách. V odůvodněných případech může být dále na základě individuálního posouzení s ohledem na Investiční záměr Plnění Investora rozhodnutím zastupitelstva Města snížen dle čl. III odst. 7 a 8 těchto Zásad.

Jde-li o Investiční záměr, v rámci kterého dochází k odstranění stávající budovy či budov a současně v souvislosti s umístěním Investičního záměru nedochází ke změně funkčního využití plochy podle platného územního plánu Města, se bude Plnění Investora vypočítávat pouze v rozsahu, v němž HPP Investičního záměru převyšuje HPP původních odstraňovaných budov.

5. **V případě Investičních záměrů dle čl. I odst. 2 písm. b) těchto Zásad** se výše Plnění Investora stanoví jako částka odpovídající:

- násobku počtu m<sup>2</sup> Využitelné plochy pozemku a částky Výchozí sazby dle čl. III. odst. 3 písm. b) těchto Zásad v Kč bez DPH.

V případě následného povolení Investičního záměru na pozemky, ke kterým již byl uhrazen Plnění Investora dle tohoto odstavce, se Plnění Investora dle čl. III. odst. 4 těchto Zásad za povolení Investičního záměru na dotčených pozemcích poníží o částku zaplacenou ve smyslu tohoto odstavce Zásad ve vztahu k té části Využitelné plochy pozemku, na které má být záměr povolen.

6. **V případě Změny ÚP** se výše Plnění Investora pro účely uzavření Plánovací smlouvy stanoví jako částka odpovídající:

- násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> výměry nově zastavitelné plochy vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH nebo
- násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> výměry dotčené Navýšením HPP vymezené Změnou ÚP a částky stanovené v čl. III. odst. 3 písm. c) těchto Zásad v Kč bez DPH.

- v případě Změny ÚP spočívající ve změně funkčního využití plochy a v případech, kdy není možné při stanovení Plnění Investora vycházet podle předchozích odřázek tohoto odstavce z výměry nově zastavitelné plochy nebo z výměry dotčené Navýšením HPP, se výše Plnění Investora stanoví na základě znaleckého posudku, který stanoví hodnotu pozemku Investora před Změnou ÚP a po Změně ÚP. Výše Plnění Investora pro účely uzavření Plánovací smlouvy se v takovém případě stanoví jako 4 % z navýšené hodnoty pozemku díky Změně ÚP. Znalce pro vypracování posudku určuje Město. Náklady na znalecký posudek jsou hrazeny Investorem.

Pro vyloučení veškerých pochybností platí, že Plnění Investora za Změnu ÚP v sobě nezahrnuje Plnění Investora za povolení Investičního záměru dle čl. III. odst. 4 a 5 těchto Zásad, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

7. Zastupitelstvo Města může v odůvodněných případech **rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi**. Takto poskytnutá sleva může činit nejvýše 90 % z částky z vypočteného Plnění Investora k jeho

Investičnímu záměru dle čl. III odst. 4 a 5 těchto Zásad. Za odůvodněné případy se pro účely poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení považují zejména samostatné Investiční záměry Občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva), kterými dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb, jak vyplývají ze strategických dokumentů Města. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna a zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru Občanského vybavení (počtu m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru), a mírou, ve které realizací Investičního záměru dochází k uspokojení potřeb Města a jeho občanů v oblasti Veřejných služeb.

V odůvodněných případech může být na základě individuálního posouzení v případě Změny ÚP ohledem na funkční využití nebo regulativy příslušné plochy Plnění Investora snížen rozhodnutím zastupitelstva Města obdobně podle předchozího odstavce těchto Zásad.

8. V případě, že součástí Investičního záměru bude Klimatické opatření, může Zastupitelstvo Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 30 % z vypočteného Plnění Investora k jeho Investičnímu záměru dle čl. III odst. 4 těchto Zásad. Konkrétní výše této slevy musí zohledňovat poměr mezi parametry Investičního záměru (počtu m<sup>2</sup> HPP Investičního záměru) a parametry Investorem vybudovaného Klimatického opatření vypočtené parametrů uvedených v tabulce koeficientu udržitelnosti, která tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad. Investor dokládá investici do Klimatického opatření Městu v Technické zprávě zpracované odpovědnou osobou. Ověření realizace Klimatického opatření dle dohodnutých parametrů proběhne po vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru.
9. V případě, že se Město s Investorem dohodne na poskytnutí Nepeněžního plnění Investora, od částky podle těchto Zásad vypočteného Plnění Investora bude vždy odečtena hodnota Nepeněžního plnění Investora.
10. Investor provede úhradu Peněžního plnění do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města, a to ve lhůtě splatnosti stanovené v Plánovací smlouvě. V případě Nepeněžního plnění poskytuje Investor toto Nepeněžní plnění v termínu a za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě.
11. Peněžní plnění Investora, smluvní pokuty z Plánovací smlouvy či úroky z prodlení Investorů s plněním jejich závazků vůči Městu jsou příjmy Města a jsou hrazeny do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města.

#### **IV. Závazky Města**

1. Postup Města podle těchto Zásad a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy mezi Městem a Investorem je výkonem samostatné působnosti Města a nemůže tak zasahovat do správních řízení či jiných postupů vedených Magistrátem Města v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Město se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zaváže k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona nezbytnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
  - a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k vybudování Investičního záměru za podmínky, že Investor splní veškeré požadavky Města pro výstavbu;
  - b) zachová vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;

- c) zajistí využití Plnění Investora pro realizaci Veřejné infrastruktury ve Městě;
- d) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě Město převezme do svého vlastnictví Nepeněžní plnění Investora, nebo svěří do správy jiné právnické osoby Investorem vybudovanou Veřejnou infrastrukturu;
- e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě poskytne v rámci jeho samostatné působnosti potřebnou součinnost k vydání územně plánovací dokumentace;
- f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě, nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem Plánovací smlouvy,

přičemž jednotlivé závazky Města jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Investorem.

## **V. Závazky Investora**

1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona může ve smyslu § 131 Stavebního zákona zavázat zejména k tomu, že:
  - a) Investiční záměr vybuduje v podobě specifikované v Plánovací smlouvě;
  - b) Investiční záměr vybuduje ve sjednané době;
  - c) poskytne Městu Plnění Investora ve formě Peněžního anebo Nepeněžního plnění dle těchto Zásad;
  - d) se bude podílet na vybudování nové anebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr, případně ji nebo její část sám zhotoví a převede Městu;
  - e) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě převede do vlastnictví Města nemovité věci včetně Investorem vybudované Veřejné infrastruktury;
  - f) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě realizuje Klimatické opatření;
  - g) za podmínek uvedených v Plánovací smlouvě se bude podílet na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,

přičemž jednotlivé závazky Investora jsou vždy konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s Městem.

## **VI. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě**

1. Závazky Investora i Města, obsažené v konkrétní Plánovací smlouvě musí být odpovídajícím způsobem zajištěny, případně utvrzeny.
2. Smluvní strany Plánovací smlouvy mohou své smluvní závazky zajistit zejména těmito instituty
  - a) smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku;
  - b) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku;
  - c) zákazem zcizení a zatížení ve smyslu § 1761 Občanského zákoníku;

- d) předkupním právem ve smyslu § 2140 Občanského zákoníku;
- e) výhradou zpětné koupě ve smyslu § 2135 Občanského zákoníku;
- f) bankovní zárukou či finanční zárukou mateřské společnosti Investora ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku;
- g) notářský zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti dle § 71a až 71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- h) zesplatněním nepeněžního (věcného) plnění Investora – v případě, že by do určitého data stanoveného ve smlouvě Investor neposkytl Městem požadované Nepeněžní plnění, dojde k přepočtu neposkytnutého Nepeněžního plnění na Peněžní plnění, které bude Investor do termínu sjednaného ve smlouvě povinen uhradit. Platbu pak lze zajistit dalšími instituty.
- i) vymezením odkládací podmínky podmiňující plnění závazku Investora či Města určitou právní skutečností.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů či Veřejné infrastruktury či Veřejných služeb Města, na které hodlá Město Plnění Investora použít.
2. Zásady mohou být měněny pouze usnesením Zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení aplikace Zásad.
3. Zásady včetně uvedených příloh budou umístěny na webových stránkách Města.
4. Zásady budou Městem aplikovány ode dne [k doplnění].

**Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Hradce Králové - 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:

**Statutární město Hradec Králové,**

se sídlem Československé armády 408/51, 500 02 Hradec Králové, IČO: 00268810,  
zastoupena Mgr. et Mgr. Pavlínou Springerovou, Ph.D, primátorkou  
(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 a občanské vybavení, 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 trvale 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 trvale 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 magistrátu 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 Hradce Králové (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 jsou definovány v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

**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 úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Plnění Investora naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží a povrchových parkovišť, které jsou součástí Investičního záměru, jestliže jejich plocha není součástí pozemní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Do výpočtu HPP Investičního záměru se pro účely stanovení Plnění Investora dále započítává zastavěná plocha odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo

výstavní plochy, která je součástí Investičního záměru stavby pro obchod ve smyslu § 13 odst. f) Stavebního zákona nebo stavby pro výrobu a skladování ve smyslu § 13 odst. g) Stavebního zákona.

**Inflačním indexem** se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. VI.5 této Smlouvy.

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

**Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní plnění poskytnuté 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.

**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** se rozumí finanční plnění Investora hrazené do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města, za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území vyvolaných Investičním záměrem. Peněžní plnění 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, včetně zelené infrastruktury, 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.

**Zásadami pro spolupráci s investory** se rozumí text „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Hradce Králové“ (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 „**Plnění Investora**“), 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 Nebytné infrastruktury či poskytnutí Nepeněžního plnění, je nezbytné přebytké 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, kterými jsou mj. Strategický plán rozvoje města Hradec Králové 2040, Strategie rozvoje kultury města Hradec Králové do roku 2030, Strategie rozvoje cestovního ruchu statutárního města Hradec Králové a dalších koncepčních dokumentů a plánů 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 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 námitky 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 [...] m<sup>2</sup> 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 Plnění Investora.*

- 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 záměru 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; v případě, že bude nezbytné pro poskytnutí součinnosti otázku projednat a schválit samosprávnými orgány Města, tak lhůta činí devadesát (90) 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 řízeních 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, at již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezčízí,*
- *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 však 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. Plnění Investora

- 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 Plnění Investora.
- V.2 Smluvní strany konstatují, že výše Plnění Investora dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této Smlouvy [...] Kč (slovy: [...] korun českých), přičemž výše Plnění Investora byla vypočtena dle Zásad a specifikace Investičního záměru dle čl. III. 1. této Smlouvy.
- V.3 Smluvní strany se dohodly, že Plnění Investora bude poskytnuto 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 Město rozhodlo o poskytnutí slevy Investorovi ze standardní výše Plnění Investora dle Zásad, a to s ohledem na Investorem deklarovaný charakter a význam Investičního záměru, konkrétně pak z následujících důvodů:
- i) [...], jež vedl k poskytnutí slevy z Plnění Investora ve výši [...].

Investor se zavazuje při realizaci investičního záměru naplnit shora uvedené důvody pro poskytnutí slevy. Město je oprávněno ověřit splnění podmínek pro poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno a Městu předloženo pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr dle § 235 Stavebního zákona. Investor se zavazuje Městu takové ověření umožnit, včetně umožnění vstupu na/do příslušné nemovitosti a poskytnutí potřebné dokumentace. Pokud bude výsledkem tohoto ověření zjištěno, že nebyly naplněny důvody specifikované v tomto čl. Smlouvy, jež vedly k poskytnutí slevy, bude Investor písemně Městem vyzván k zjednání nápravy, je-li možná. Nebude-li náprava ve stanovené lhůtě zjednána nebo není-li možná, bude Investor písemně Městem vyzván k doplacení rozdílu mezi uhrazeným Peněžním plněním a částkou, které by Peněžní plnění dosahovalo bez poskytnutí slevy, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Města na účet uvedený v této Smlouvě.

*POZNÁMKA: Tento odstavec ponechat v případě, že zastupitelstvo Města rozhodlo o poskytnutí slevy v souladu se Zásadami. S ohledem na konkrétní důvody pro poskytnutí slevy z Plnění Investora může nastat situace, kdy snížení bude provedeno dříve, než dojde k samotné realizaci Investičního záměru včetně důvodů snížení. Proto může být potřeba dodatečně ověřit, zda byly podmínky pro snížení naplněny. K samotnému ověření dojde obvykle během kolaudace Investičního záměru. S ohledem na možnost žádat doplacení poskytnuté slevy v případě, že zkolaudovaný Investiční záměr neodpovídá důvodům, jež vedly k udělení slevy, je nutné jednotlivé důvody pro poskytnutí slevy v tomto článku Smlouvy detailně vymežit.*

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 Plnění Investora 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 zasláným 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

Plnění Investora dle pravidel tohoto článku Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního plnění. Investor však není postupem dle tohoto čl. oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Plnění Investora nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Plnění Investora 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 dvou splátkách:

- i) ve výši [...], přičemž tato výše byla stanovena dle čl. I. odst. 10 Zásad (dále jen „**1. splátka**“). 1. splátka je splatná do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy a bude uhrazena ze strany Investora na účet Města uvedený v této Smlouvě při uzavření této Smlouvy.
- ii) ve výši [...] (dále jen „**2. splátka**“). 2. splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci první povolení k Investičnímu záměr, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích ve smyslu § 195 Stavebního zákona.

*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 a o vrácení již uhrazeného Peněžního plnění. 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 částku ve výši 10 % z výše 1. splátky jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s uzavřením této Smlouvy a vrácením Peněžního plnění. Současně, v rozsahu v jakém Město použilo Peněžní plnění v souladu s touto Smlouvou před uzavřením dodatku dle tohoto odstavce Smlouvy, tyto vynaložené náklady Města budou od 1. splátky dále odečteny nad rámec částky 10% z výše 1. splátky. 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 poskytnutého Plnění Investora v případě, že od právní moci povolení Investičního záměru, jeho části nebo jakékoliv stavby na Pozemcích 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 (např. zpracování DPZ pro realizaci Veřejné infrastruktury), 10 % výše 1. splátky se nevrací a důvodně vynaložené náklady Města se od této paušální částky 10 % 1 splátky dále odpočítávají, aby v případě upuštění Investora od realizace Investičního záměru došlo k pokrytí vynaložených nákladů Města.*

- 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 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 původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

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 m<sup>2</sup> 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 učinit 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 [...], 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 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 potřebných 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 příslušné dokumentace převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů., 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 padesáti (150) dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Městu do třiceti (30) dnů po Dni dokončení. 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.*

*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 váznoucím 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 Investorovi zjednáání 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 Investorovi 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.

VII.9 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo řádně zkolaudováno, 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 výšce 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 uvedeného 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 peněžní plnění dle čl. VII.10 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního peněžního plnění se považuje Plnění Investora v rozsahu Nepeněžního plnění, za něj je náhradní peněžní 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 Investora.

*POZNÁMKA: Pokud je závazkem investora vybudovat či upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr spočívající ve vybudování rozsáhlejší dopravní nebo technické infrastruktury (např. silniční křižovatky), která nemá být do budoucna využívána výhradně investorem ve vztahu k jeho Investičnímu záměru, je výjimečně možné se dohodnout na tom, že jasně definovaná část nákladů Investora na vybudování nebo úpravy této Nezbytné infrastruktury bude součástí Plnění investora jakožto Nepeněžní plnění.*

- 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, která 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 budování 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 Plnění Investora (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Městu spolu s Veřejnou infrastrukturou dle této Smlouvy).

*POZNÁMKA: Pokud bude v čl. VIII.1 výjimečně ujednáno, že v případě vybudování rozsáhlejší dopravní nebo technické infrastruktury (např. silniční křižovatky), která nemá být do budoucna využívána výhradně investorem ve vztahu k jeho Investičnímu záměru, bude jasně definovaná část nákladů Investora na vybudování nebo úpravy této Nezbytné infrastruktury součástí Plnění investora jakožto Nepeněžní plnění, pak bude čl. VIII.5 patřičně upraven.*

VIII.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do (doplnit počet) měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Nezbytnou infrastrukturu řádně zkolaudovat do (doplnit počet) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku kolaudace Investičního záměru či jeho části.

VIII.7 Investor se zavazuje:

i) převést bezúplatně Městu [...]

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

- *vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do (doplnit) 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 (doplnit) 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 (doplnit) 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 Smluvní stran přiměřeně z čl. VII. této Smlouvy (Nepeněžní plnění), jelikož každá nezbytná infrastruktura bude vyžadovat jiné práva a povinnosti Smluvních stran.*

## **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 žádné 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 Město nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání Povolení 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.*

## 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 1. 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 do 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.*
- *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 použit 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 RUČENÍ: 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 poskytne.

*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 Plnění Investora 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 dodržením 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. 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, 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.

- X.7 Poruší-li Město kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. IV.1 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 300.000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- X.8 Poruší-li Město kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VII. 7 nebo čl. VII.8 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 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- X.9 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- X.10 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku 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 prodloužení 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.11 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

## **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) kolaudace Investičního záměru Investora,
  - ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Plnění Investora 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 Plnění 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 uvádějící 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 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) Investiční záměr nebyl kolaudován 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 ani neuhradil 1. splátku ve stanovené lhůtě dle čl. VI.2. (i) této Smlouvy;
  - vi) Investor porušil povinnost dle čl. X.1 této Smlouvy;
- 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 písemné výpovědi z této Smlouvy,

kteře 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 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 porušení 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 dodatečným písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. 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 k tomu, že bude případné 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, 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.

- 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 jí 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 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 nenesie 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 Plnění Investora 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 Královehradeckého 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 [...]

---

**Statutární město Hradec Králové**

---

**[doplnit název]**

## Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Hradce Králové - Příloha č. 2 – Vzorová plánovací smlouva ke změně ÚP

*POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Plánovací smlouvy je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodách mezi Městem a Investorem o jejím obsahu. Podle toho se vzor Plánovací smlouvy v potřebném rozsahu upraví či doplní, při respektování základních požadavků a principů obsažených v Zásadách.*

# Plánovací smlouva ke změně ÚP

Tuto plánovací smlouvu ke změně ÚP (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:

### Statutární město Hradec Králové,

se sídlem Československé armády 408/51, 500 02 Hradec Králové, IČO: 00268810,  
zastoupena Mgr. et Mgr. Pavlínou Springerovou, Ph.D, primátorkou  
(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**“).

## Preambule

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory 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 na území Města realizovat Investiční záměr, jak je uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy. Územní plán Města v platném a účinném znění neumožňuje realizaci Investičního záměru a jeho realizace proto vyžaduje Změnu ÚP, jak je tato popsána v čl. III. 2 této Smlouvy.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že na základě Změny ÚP dojde ke zhodnocení Pozemků a zároveň bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanské vybavení, které bude nezbytné uspokojit.

- D. Investor má zájem na zhodnocení Pozemků, jakož i zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr.
- E. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při vydání Změny ÚP pro umožnění realizace Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že P
- F. Inění 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 magistrátu 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 Hradce Králové (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*

**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 úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Plnění Investora naopak započítává plocha sklepů a dále zastavěná plocha garáží a povrchových parkovišť, které jsou součástí Investičního záměru, jestliže jejich plocha není součástí pozemní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Do výpočtu HPP Investičního záměru se pro účely stanovení Plnění Investora dále započítává zastavěná plocha odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, která je součástí Investičního záměru stavby pro obchod ve smyslu § 13 odst. f) Stavebního zákona nebo stavby pro výrobu a skladování ve smyslu § 13 odst. g) Stavebního zákona.

**Inflačním indexem** se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. VI.4 této Smlouvy.

**Plněním Investora** se rozumí Peněžní (a případně i Nepeněžní) plnění Investora, jak je definováno v dalších bodech této Smlouvy, za zhodnocení Pozemků vydání Změny ÚP, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve

výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem.

**Navýšením HPP** se rozumí kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP a m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (dle platného ÚP), který umožňuje zvýšení intenzity využití plochy.

**Nepeněžním plněním** se rozumí věcné, nepeněžní Plnění Investora, tak jak je specifikováno touto Smlouvou.

**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** se rozumí finanční plnění Investora hrazené do Fondu rozvoje veřejné infrastruktury Města za zhodnocení pozemku vydáním Změny ÚP.

**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., které mají být dotčeny Změnou ÚP, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. [...] Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

*POZNÁMKA: V případě, že Investor ještě není vlastníkem Pozemků, je dle § 109 odst. 1 nezbytné, aby měl Investor jiné věcná práva k Pozemkům.*

**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.

**ÚP** se rozumí Územní plán statutární města Hradce Králové, který byl schválen zastupitelstvem města Hradce Králové dne 21. 1. 2000, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

*POZNÁMKA: Po nabytí účinnosti nového ÚP je nutné výše uvedenou definici aktualizovat.*

**Veřejnou infrastrukturou** se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, 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.

**Zásadami pro spolupráci s investory** se rozumí text „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Hradce Králové“ (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 vydání v této Smlouvě specifikované Změny ÚP



a postupovat v procesu pořizování Změny ÚP ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) Závazku Města dle § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, tak jak je tato změna specifikována v čl. III.2 této Smlouvy, a
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Městu níže **specifikované Peněžní plnění** (dále jen „**Peněžní plnění**“) za zhodnocení Pozemků vydáním Změny ÚP,

*POZNÁMKA: V případě, že předmětem Smlouvy bude poskytnutí Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad, např. v podobě převodu pozemků Investora, bude nezbytné výše uvedenou částí upravit a doplnit.*

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Město před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudilo návrh Změny ÚP specifikovanou v čl. III.2 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 výše Plnění Investora za zhodnocení Pozemků Investora vydáním Změny ÚP a dále k spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora. 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, kterými jsou mj. Strategický plán rozvoje města Hradec Králové 2040, Strategie rozvoje kultury města Hradec Králové do roku 2030, Strategie rozvoje cestovního ruchu statutárního města Hradec Králové a dalších koncepčních dokumentů a plánů Města,
- iii) [...]

*POZNÁMKA: Možné doplnit konkrétními okolnostmi, ve kterých je spatřován soulad s veřejným zájmem např. že Změna ÚP povede k doplnění stávající zástavby apod.*

### III. Změna ÚP a Investiční záměr

III.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemcích, po Změně ÚP realizovat záměr [...]  
(dále jen „**Investiční záměr**“).

*POZNÁMKA: Specifikace budoucího Investičního záměru postačuje obecnější, plynoucí z funkčního vymezení navržené Změnou ÚP, např. Investiční záměr výstavby X rodinných domů, výstavby X bytových domů o podlažnosti Y. V důležitých případech zejména u rozsáhlejších Investičních záměrů, nebo tam, kde má dojít ke Změně ÚP spočívajícím v navýšení intenzity využití území, je možné ve smlouvě ujednat podrobněji základní a požadované parametry Investičního záměru i nad rámec požadavků, jež smí být obsahem územního plánu ve smyslu § 72 odst. 1 Stavebního zákona. Jedná se o vymezení takových parametrů, který musí Investiční záměr splňovat i nad rámec regulativů Změny*

*ÚP a jejichž nesplnění může být v konkrétním případě sankcionováno ujednanou smluvní pokutou. Dle míry závažnosti těchto požadavků je nutné zvážit adekvátní vyšší smluvních sankcí a především vhodného zajištění tak, aby byl investor i po přijetí Změny ÚP dostatečně motivován k dodržení těchto parametrů.*

III.2 Investor v souvislosti se záměrem vybudovat Investiční záměr žádá o Změnu ÚP na Pozemcích, spočívající v následující změně ÚP:

i) [...],

*POZNÁMKA: Nutné podrobně specifikovat návrh Změny ÚP, kterou má Investor zájem prosadit a u které Město projevilo vůli rozhodnout o jejím pořízení a popřípadě takto navrhovanou Změnu ÚP vydat (Město se nemůže zavázat k vydání Změny ÚP jako takové, pouze k rozhodnutí o jejím pořízení a zajištění jejího projednání a učinění kroků k jejímu vydání). Změna ÚP může spočívat zejména v:*

- *ve vymezení nové zastavitelné plochy určitého funkčního využití nebo*
- *změny funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy Pozemků a tedy vedoucí k Navýšení HPP, kdy požadovaná změna funkčního využití musí být odpovídajícím způsobem nadefinována*

*přičemž je vždy nezbytné přesně specifikovat současný stav a stav jež by měl být dosažen Změnou ÚP, např. z funkční plochy RZV zemědělství všeobecné se mění na bydlení individuální o dojednaných regulativech (podíl zeleně, zastavěnosti apod).*

(dále jen „Změna ÚP“)

Za tímto účelem Investor podal/ má zájem v budoucnu podat podnět ke Změně ÚP dle § 109 Stavebního zákona, a to v rozsahu dle podkladové studie pro návrh Změny ÚP předložené Investorem, včetně zákresu území dotčeného Změnou ÚP, která je přílohou č. [...] této Smlouvy.

*POZNÁMKA: Poslední větu lze vypustit v případě, kdy návrh na Změnu ÚP nebyl podán na základě podkladové studie.*

III.3 Smluvní strany se dohodly, že Změnou ÚP dle této Smlouvy se rozumí jednotlivá změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících změn ÚP), k jejímž pořízení Investor podal podnět nebo na jejímž vydání má zájem. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP, pokud po jejím schválení budou Pozemky umožňovat výstavbu Investičního záměru.

III.4 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne na základě vydané Změny ÚP uskutečnit svůj Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě ve vztahu k parametrům Investičního záměru podle čl. III.1. Dále se v případě, že se na jeho Investiční záměr vztahují Zásady, Investor zavazuje postupovat podle Zásad a před podáním žádosti o povolení Investičního záměru o něm informovat Město o vést jednání směřující k uzavření plánovací smlouvy k povolení záměru, na jejímž základě se bude dohodnutým způsobem finančně a/nebo nefinančně podílet na pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem.

## IV. Závazky Města

IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje po dobu trvání této Smlouvy **činit kroky k vydání Změny ÚP**, tak jak je Změna ÚP definována v čl. III.2 této Smlouvy, a to zejména rozhodnout o pořízení Změny ÚP a činit další kroky směřující k jejímu vydání. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost bez zbytečného

odkladu ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti vedoucí k vydání Změny ÚP. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

Smluvní strany dále konstatují, že ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva Města **nemůže Město Investorovi garantovat, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě skutečně vydána**. Závkem činit kroky k vydání Změny ÚP tedy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Města o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona.

*POZNÁMKA: Konkrétní součinnost, vyžadovaná Investorem, může být specifikována pro každý konkrétní Investiční záměr. Město bude vždy limitováno rozsahem své samostatné působnosti a právními předpisy.*

IV.2 Smluvní strany se dohodly, že Město ve smyslu § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu 5 let od nabytí účinnosti Změny ÚP (dojde-li k jejímu vydání), nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za porušení závazku v předchozí větě může být považován jen takový úkon Města učiněný ve stanovené lhůtě, který podstatně ztížil nebo zcela vyloučil uskutečnění Investičního záměru, nikoli však každá změna územně plánovací dokumentace dotýkající se přímo nebo nepřímo Investičního záměru.

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:*

- *Město převezme od Investora do svého vlastnictví nemovitou věc (typicky pozemky),*
- *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, IV.2 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.4 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu s jeho parametry dle čl. III.1 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. XII.5 této Smlouvy.

Pokud však 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. Plnění Investora

- V.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách, čl. III.1 této Smlouvy a dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona zavazuje poskytnout Městu Plnění Investora za zhodnocení Pozemků vydáním Změny ÚP.
- V.2 Smluvní strany konstatují, že výše Plnění Investora dle této Smlouvy činí ke dni uzavření této Smlouvy [...] Kč (slovy: [...] korun českých), přičemž výše Plnění Investora byla vypočtena dle Zásad a specifikace Změny ÚP dle čl. III. 2. této Smlouvy.
- V.3 Smluvní strany se dohodly, že Plnění Investora bude poskytnut Městu ve formě:
- i) Peněžního plnění, a to za podmínek podle čl. VI. této Smlouvy;
- POZNÁMKA: Nutné upravit vždy individuálně podle dohody s Investorem. Nejčastější bude pouze forma Peněžního plnění.*
- V.4 Smluvní strany shodně konstatují, že Peněžní plnění v sobě nezahrnuje náklady na pořizování Změny ÚP podle § 92 odst. 3 Stavebního zákona podle čl. VII. této Smlouvy.

## VI. Peněžní plnění

- VI.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění v celkové výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých).
- VI.2 Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách:
- i. ve výši [...], přičemž tato výše byla stanovena dle čl. I. odst. 12 Zásad (dále jen „**1. splátka**“). 1. splátka je splatná do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy.
- ii. ve výši [...] (dále jen „**2. splátka**“). 2. splátka je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.

Nedojde-li k včasnému přijetí Změny ÚP je Investor oprávněn smlouvu vypovědět a požadovat vrácení 1. splátky za podmínek uvedených v čl. X této Smlouvy.

*POZNÁMKA: Lze sjednat rovněž jiný způsob splatnosti a výši 1. splátky.*

- VI.3 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtách splatnosti uvedených v čl. VI.2 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].
- VI.4 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 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 původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

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. Náklady na pořízení Změny ÚP

VII.1 Jelikož je Změna ÚP vyvolána výhradní potřebou Investora, smluvní strany shodně konstatují, že náklady na pořízení Změny ÚP podle § 92 odst. 3 Stavebního zákona nese Investor. Investor se touto Smlouvou zavazuje tyto náklady uhradit Městu.

VII.2 Celková výše nákladů Na pořízení Změny ÚP hrazených Investorem se skládá z:

- a) pevné částky nákladů [...] Kč,
- b) částky určené podle výměry plochy zařazené Investorovi do Změny ÚP, a to podle pravidel stanovených v Zásadách,
- c) částky odpovídající případnému podílu Investora na nákladech na pořízení Změny ÚP v rozsahu dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a na nákladech na zpracování územní studie na základě požadavku dotčeného orgánu státní správy, pokud tyto náklady vyvolal návrh Investora.

*POZNÁMKA: Pokud výše uvedené náklady na pořízení Změny ÚP vyvolal výlučně požadavek Investora, nese tyto náklady výlučně Investor. Bude-li navrhovatelů Změny ÚP více, ponese tyto náklady poměrně, a to např. buď podle jejich počtu nebo podle výměry plochy zařazené do Změny ÚP. Ve stejném rozsahu se bude na těchto nákladech podílet i město, pokud jí iniciovaná Změna ÚP takový požadavek vyvolala.*

VII.3 Náklady na pořízení Změny ÚP stanovené čl. VII.2 je Investor povinen uhradit Městu takto:

- a) pevnou část nákladů ve výši [...] do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy;
- b) doplatek nákladů do jejich celkové výše stanovené v čl. VII.2 písm. b), c) tohoto článku této Smlouvy na základě jeho vyúčtování fakturou vystavenou Městem před předložením návrhu Změny ÚP Zastupitelstvu Města k jejímu vydání. Splatnost faktury bude činit min. 14 dnů ode dne jejího doručení Investorovi.

Vše bezhotovostním převodem na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

VII.4 V případě, že návrhu Investora na Změnu ÚP nebude ani zčásti vyhověno z důvodu negativního stanoviska dotčených orgánů v průběhu projednávání Změny ÚP nebo v případě, že Změna ÚP nebude do 3 let vydána, hradí Investor pouze pevnou část nákladů ve výši [...] Kč a doplatek nákladů mu nebude účtován.

## VIII. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

VIII.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 žádné soudní nebo jiné spory;

- iv) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Změny ÚP, Investičního záměru 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 Změně ÚP a 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 Změnu ÚP a 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.
- VIII.2 Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP ani za případné zrušení Změny ÚP. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět tuto Smlouvu dle čl. X.4 této Smlouvy.
- VIII.3 Město dále vůči investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za případné nepovolení Investičního záměru nebo za realizovatelnost kterékoli jeho části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.
- VIII.4 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu ztíží nebo vyloučí realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí 30 dní od právní moci rozhodnutí o zrušení Změny ÚP vypovědět tuto Smlouvu postupem dle čl. X.4 (iii) 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 o 5 měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. X.4 (iii) této Smlouvy 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 tak, že jejich délka bude odpovídat délce konkrétních lhůt k okamžiku pravomocného zrušení Změny ÚP.

*POZNÁMKA: Možné doplnit o další konkrétní závazky či prohlášení Investora.*

## **IX. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy**

*POZNÁMKA: V případě zejména menších změn ÚP, 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 1. splátky pro dostatečné zajištění závazků z této Smlouvy.*

IX.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 do 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.*
- *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 RUČENÍ: 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.*

- IX.2 Neuhradí-li Investor včas kteroukoli část Plnění Investora ve formě Peněžního plnění, bude Město oprávněno za každý den prodlení požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
- IX.3 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. XI.1, XI.2, XI. 3 či XI.4 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.
- IX.4 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku 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.
- IX.5 Poruší-li Město kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. IV.1 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.7 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku 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).*

- IX.8 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

## **X. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy**

- X.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:
- i) nabytí účinnosti Změny ÚP,
  - ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Plnění Investora ze strany Investora,
  - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
- X.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit.



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

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

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

- i) Město v rozporu s čl. IV.1 (i) této Smlouvy do šesti měsíců od uzavření této Smlouvy nerozhodne o pořízení Změny ÚP, a to ani přes písemnou výzvu Investora k nápravě stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce devadesáti (90) dnů. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě, že Město nerozhodne o pořízení Změny ÚP 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. XII.5 této Smlouvy,
- ii) Město do 3 let od uzavření této Smlouvy nevydá Změnu ÚP,
- iii) Změna ÚP nebo její část bude zrušena, pokud v důsledku takového zrušení bude realizace Investičního záměru v podstatném ohledu ztížena nebo vyloučena, nebo
- iv) Město po nabytí účinnosti Změny ÚP vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který ztíží nebo vyloučí uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci.

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

- i) Investor neuhradil 1. splátku ve stanovené lhůtě dle čl. VII.2. (i) této Smlouvy;
- ii) Investor neuhradil Náklady na pořízení Změny ÚP podle čl. VII této Smlouvy;
- iii) Do 3 let od uzavření této Smlouvy Změna ÚP nebude vydána.
- iv) Investor porušil povinnost dle čl. XI.1 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědních důvodů dle čl. X.5 (i), X.5 (ii) nebo X.5 (iv) 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.

X.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.

X.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi z této Smlouvy, které uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

X.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

- i) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora a Náklady na pořízení Změny ÚP podle čl. VII.2 písm. b) a c) této Smlouvy, s výjimkou případu, kdy Investor vypoví tuto Smlouvu dle čl. X.4 (iv) této Smlouvy po více než pěti (5) letech od nabytí účinnosti Změny ÚP, 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 Investora a Nákladů na pořízení Změny ÚP dle této Smlouvy nevrací, s výjimkou případu výpovědi dle čl. X.5.iii).

Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy. Výpovědi není dotčen ani nárok Města na náhradu nákladů na pořízení Změny ÚP, které investor hradí podle čl. VII.2 písm. a) této Smlouvy.

## **XI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy**

- XI.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.
- XI.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s dodatečným písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. 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.
- XI.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné 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, 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.
- XI.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.

XI.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

## **XII. Závěrečná ustanovení**

XII.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.

XII.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 záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

XII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.

XII.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.

XII.5 Město nenesе 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.

XII.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.

XII.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 Plnění Investora a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

XII.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 ze svého podnětu nenavrhuje Změnu ÚP, 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.

- XII.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.
- XII.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 Královehradeckého kraje.
- XII.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.
- XII.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.
- XII.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.
- XII.14 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

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

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

---

**Statutární město Hradec Králové**

---

**[doplnit název]**