

Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Město Mikulov,

se sídlem Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov, IČO: 00283347,

zastoupena Mgr. Jitkou Sobotkovou, starostkou

(dále jen „**Město**“)

a

[doplnit jméno či příjmení / název],

bytem / se sídlem [...], IČO: [...],

narozen [...] / 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. Město dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Město proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a odpovědnosti za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.
- B. *[Doporučujeme vložit odstavec o stavu aktuální veřejné infrastruktury Města]*
- C. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je v podrobnostech uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- D. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.

- E. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel. Je nicméně povinností Města zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu.
- F. 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 vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
- G. 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 i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách města Mikulov pro spolupráci s investory (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

I. Základní pojmy

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

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle rozsahu vzorové smlouvy]

Veřejnou infrastrukturou se dle § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona rozumí dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

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.

Nezbytnou infrastrukturou pro Investiční záměr se rozumí veřejná dopravní a technická infrastruktura, bez jejíhož vybudování nelze Investiční záměr ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona realizovat, nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury, bez které nelze dle těchto ustanovení Investiční záměr realizovat.

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, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti),

a zastavěná plocha povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. III.5 Smlouvy.

Dokumentací pro územní řízení (dále jen „DÚR“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru, resp. Jeho jednotlivých etap, jak je tato dokumentace definována v ustanovení § 86 odst. 2 písm. e) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. V případě stavebního záměru, u něhož se namísto dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pořizuje dokumentace pro vydání společného povolení, se pro účely této smlouvy tato dokumentace považuje současně za DÚR a DSP.

Dokumentací pro stavební povolení nebo ohlášení stavby (dále jen „DSP“) se rozumí projektová dokumentace stavebního záměru pro vydání stavebního povolení nebo projektová dokumentace stavebního záměru pro ohlášení stavby, jak je definována ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí text „Zásad města Mikulova pro spolupráci s investory“ přijatými usnesením zastupitelstva Města č. [...] ze dne [...].

Územní rozhodnutí. V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.

Stavební povolení. V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona a společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl ke dni 1.1.2024 zrušen zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle jehož § 334a se v přechodném období od 1.1.2024 do 30.6.2024 postupuje podle dosavadních předpisů, tj. stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to jak ve věcech územního plánování, tak ve věcech záměrů, vyjma vyhrazených staveb.

Nový stavební zákon. Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, tj. zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, které mají totožné nebo nejbližší podobné právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit Investiční záměr, závazky k plnění Investora nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.

II. Úvodní ustanovení

- II.1 Investor hodlá na území Města realizovat záměr [...] na pozemku parc. č. [...] v k.ú. [...], sestávající z následujících staveb a zařízení [...] o navrhovaných parametrech [doplnit základní parametry

staveb Investičního záměru v rozsahu výšky stavby, obestavěného prostoru, počtu bytových jednotek apod.] a o velikosti [...] m² HPP (dále jen „Základní parametry“), kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu [...] (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr je zakreslen a popsán v **koordináčním situačním výkresu**, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

POZNÁMKA: Jak v případě, že Investor vstoupil do jednání s Městem před zahájením projekčních prací, tak v případě, že Investor má již zpracovanou předběžnou verzi dokumentace Investičního záměru, je třeba, aby Investor doložil co nejpřesnější informace a zvažované parametry plánovaného Investičního záměru tak, aby z něj bylo možné dovodit velikost a umístění záměru, jeho nároky na veřejnou infrastrukturu a zejména hrubou podlažní plochu Investičního záměru pro stanovení hrubého odhadu výše Investičního příspěvku. Investorem poskytnuté informace, nebo odkaz na existující dokumentaci Investičního záměru, budou uvedeny přímo v tomto článku Smlouvy. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.

- II.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžního plnění anebo Nepeněžního plnění za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle čl. II.1 této Smlouvy (dále jen „**Investiční příspěvek**“), a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.
- II.3 Investiční záměr uvedený čl. II.1 této Smlouvy klade ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) a § 88 Stavebního zákona na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této Smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr a převést vlastnické právo k této infrastruktuře na Město. Infrastruktura vybudovaná dle tohoto odstavce není součástí Investičního příspěvku.

POZNÁMKA čl. II.3 se aplikuje v případě, že záměr takové požadavky na nezbytnou infrastrukturu skutečně klade.

III. Závazky Investora

- III.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. II.2 této Smlouvy zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.
- III.2 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DSP (resp. dle dokumentace skutečného provedení stavby, je-li pro Investiční záměr pořizována) částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) **Zásad pro spolupráci s investory (v závislosti na konkrétním případě), případně částky dle čl. III odst. 5 a odst. 6 těchto Zásad pro spolupráci s investory, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení, a výsledného koeficientu, který je vypočten dle dílčích koeficientů k jednotlivým indikátorům Investičního záměru (výpočet výsledného koeficientu je uveden v příloze č. [...] této Smlouvy)** přičemž od takto vypočtené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžního plnění ve výši dle čl. III.8 této Smlouvy. Konečnou výši Peněžního plnění Smluvní strany určí poté, co nabude právní moci územní rozhodnutí nebo jiný akt, kterým dochází k umístění Investičního záměru, a poté co Investor zpracuje a Městu předloží navazující DSP, přičemž konečnou výši si Smluvní strany písemně potvrdí.

POZNÁMKA: Žlutě označenou část ponechte pouze v případě poskytnutí slevy a v případě dohody o poskytnutí Nepeněžního plnění. Konkrétní výše této slevy musí být vždy odůvodněna.

III.3 **Předpokládaná výše** Peněžního plnění ve smyslu čl. III odst. 7 Zásad pro spolupráci s investory, již se Investor zavazuje poskytnout Obci, činí celkem [...] Kč (slovy: [...] korun českých) a je stanovena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP Investičního záměru (všech objektů tvořících Investiční záměr) dle DÚR, částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. a) b) či c) těchto Zásad (v závislosti na konkrétním případě), **a výsledného koeficientu [...], který byl vypočten dle dílčích koeficientů k jednotlivým indikátorům Investičního záměru (výpočet výsledného koeficientu je uveden v příloze č. [...] této Smlouvy, případně částky dle čl. III odst. 5 nebo odst. 6 Zásad pro spolupráci s investory, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení. Fixní hodnota Nepeněžního plnění je stanovena v čl. III.8 této Smlouvy.** Z předpokládané výše Peněžního plnění Smluvní strany vychází do doby stanovení konečné výše dle čl. III.2 této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Peněžního plnění a konečnou výší Peněžního plnění jde výhradně k tíži Investora, není-li mezi Smluvními stranami sjednáno odlišně formou písemného dodatku k této Smlouvě.

POZNÁMKA: V případě, že pro Investiční záměr nebude vydávána DSP ani dokumentace skutečného provedení stavby, je dle Zásad pro spolupráci s investory konečná výše Peněžního plnění totožná s předpokládanou výší. V tomto případě je možné Smlouvu zjednodušit, upustit od terminologie předběžná/konečná výše (upozorňujeme na potřebu přechíslovat odkazy odstavce). Obdobně platí v případě společného povolení, pro které se vydává jediná dokumentace, která se zároveň považuje za DÚR i DSP a nemůže tedy dojít k rozdílu v HPP dle DÚR a DSP.

III.4 Splatnost Peněžního plnění sjednávají Smluvní strany do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení Investičního záměru, nabude účinnosti veřejnoprávní smlouva o provedení stavby Investičního záměru, nabude právních účinků souhlas s provedením ohlášeného Investičního záměru nebo Investorovi vznikne právo provést Investiční záměr na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora či ohlášení stavby.

POZNÁMKA: V odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jiný termín splatnosti Investičního příspěvku, obvykle v případě, že bude sjednáno poskytnutí Nepeněžního plnění.

Smluvní strany se dohodly na úhradě Zálohy ve výši [...], jejíž výše je stanovena dle čl. I. odst. 11 Zásad pro spolupráci s investory (dále jen „Záloha“). Záloha je splatná při uzavření této Smlouvy.

Smluvní strany činí nepochybným, že Město je oprávněno tuto Zálohu využít zejména na práce spojené s realizací Veřejné infrastruktury sjednané touto Smlouvou, čímž se nesnižuje závazek Investora podílet se na vybudování Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

V případě, že se Investor rozhodne formálně postupem podle Stavebního zákona upustit od Investičního záměru a tento svůj Investiční záměr nerealizovat, může poté, co doloží potvrzení stavebního úřadu o pozbytí platnosti příslušného rozhodnutí, požádat Město o vrácení uhrazení Zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s uzavřením této Smlouvy a vrácením Zálohy. Současně, pokud již bude Městem ze Zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci Veřejné infrastruktury), bude při vrácení Zálohy tato výše vynaložených nákladů od vrácené Zálohy odečtena.

III.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.

III.6 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. III.4 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

III.7 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

- i) vybudování nové Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, konkrétně [doplnit popis veřejné infrastruktury, obsahující kromě charakteristiky nové veřejné infrastruktury také potřebnou kapacitu této nové infrastruktury, její polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu];
- ii) úpravy stávající Veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona, konkrétně [doplnit popis obdobně dle písmene a)];
- iii) novou bytovou jednotku či nové bytové jednotky, konkrétně [doplnit podrobný popis];
- iv) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku) [doplnit podrobný popis];

(dále jen „Nepeněžní plnění“).

Nepeněžní plnění je v podrobnostech popsáno v příloze č. [...] této Smlouvy.

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. 2.8 této Smlouvy by měl odpovídat popisu Investičního záměru, tj. i v případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m² HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu.

III.8 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. III.7 této Smlouvy a podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem a stanovena fixní částkou a činí [...],- Kč (slovy: [...] korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. [...] této Smlouvy. Případné náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního plnění nese Investor.

III.9 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:

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo Město začít Nepeněžní plnění řádně užívat,

- e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 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,
- f. 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;
- g. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;

POZNÁMKA: dle předmětu a rozsahu daného Nepeněžního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nepeněžního plnění

- III.10 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění nejpozději do: (i) [...] dní od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro Investiční záměr či jeho část, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Města nejpozději do: (i) [...] dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Nepeněžní plnění (nebo jeho část) nebo ode dne právních účinků kolaudačního souhlasu pro takové Nepeněžní plnění, nebo (ii) nejpozději do [datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. 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 30 dní 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, musí být 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.

- III.11 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. Rovněž nesmí vykazovat vady bránící jeho řádnému užívání. Město nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení, a je oprávněno žádat po Investorovi zjednání nápravy.
- III.12 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), realizovat jej v souladu se Základními parametry sjednanými v čl. II.1 této Smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Investičního záměru nebo Nepeněžního plnění, který je přílohou č. [...] této Smlouvy.

III.13 K realizaci Investičního záměru je ve smyslu § 86 odst. 2. písm. d) a 88 Stavebního zákona nutné **vybudovat/ upravit** stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Rozumí se jí následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: [doplňt 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: Čl. II. 3 a čl. III. 13 – III. 20 jsou ponechány ve Smlouvě v případě, že Investor se zavazuje kromě Investičního příspěvku vybudovat či upravit i Nezbytnou infrastrukturu, v opačném případě je nutné tyto čl. ze Smlouvy vymazat. 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.

III.14 Investor se zavazuje **vybudovat/ upravit** Nezbytnou infrastrukturu svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost.

III.15 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.

III.16 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.

III.17 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na **vybudování/úpravách** Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Městu spolu s Veřejnou infrastrukturou dle této Smlouvy).

III.18 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit do (doplňt počet) měsíců ode dne nabytí právní moci prvního stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat či upravit uvedenou Nezbytnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Nezbytnou infrastrukturu řádně zkolaudovat do (doplňt 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.

III.19 Investor se zavazuje:

i) převést Městu vodohospodářskou infrastrukturu, která je součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do (doplňt) dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tuto vodohospodářskou infrastrukturu;

ii) převést Městu veřejnou dopravní infrastrukturu a veřejné osvětlení, které jsou součástí Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě do (doplňt) dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto veřejnou infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu 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 (doplňt) % z celkového Investičního záměru;

iii) převést Městu jinou veřejnou infrastrukturu uvedenou v této Smlouvě, a to ve lhůtě do (doplnit) dní od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro tuto infrastrukturu nebo od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tuto infrastrukturu.

III.20 Ujednání této Smlouvy, týkající se závazků Investora předat Městu Nepeněžní plnění, jeho dokumentaci a zajistit převod záruk za jakost na Město, se aplikují v případě Nezbytné infrastruktury přiměřeně.

POZNÁMKA: obdobná aplikace ujednání Smlouvy v případě převedení Nezbytné infrastruktury mimo jiné znamená, že takto Investorem vybudovaná a Městu převedená Nezbytná infrastruktura (pokud nebude dohodnuto jinak) nesmí být zatížena věcným břemenem ani zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k Nezbytné infrastruktuře. Nezbytná infrastruktura musí být Městu převedena 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 Nezbytná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města.

IV. Závazky Města

IV.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru (zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost **do patnácti (15) pracovních dní** ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

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

IV.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle této Smlouvy v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu,
- ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy.

IV.3 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 této smlouvy.

IV.4 Město se zavazuje ve lhůtě do **sto dvaceti (120) dní** ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.

IV.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
- iii) Investor neposkytne Městu na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle 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 nezavazuje 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.

POZNÁMKA: S ohledem na povahu Nepeněžního plnění je možné zakotvit pro případ odmítnutí Nepeněžního plnění i povinnost doplatit jeho hodnotu v penězích.

IV.6 Město se zavazuje ověřit splnění podmínek pro poskytnutí slevy z výše Peněžního plnění dle této Smlouvy, a to ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude vydáno a Městu předloženo pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nebo v němž nabude právních účinků a Městu předložen kolaudační souhlas pro Investiční záměr. 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 k splnění podmínek pro poskytnutí slevy nedošlo, bude Investor písemně Městem vyzván k zjednáání 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 30 dní od doručení písemné výzvy Obce na účet uvedený v této Smlouvě.

POZNÁMKA: S ohledem na konkrétní důvody pro poskytnutí slevy z Investičního příspěvku 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.

V. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

V.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy Investor:

- i) zajistí vystavení ručitelského prohlášení ze strany [doplnit specifikaci Ručitele] (dále jen „Ručitel“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení Městu do 30 dnů od uzavření této Smlouvy, ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této Smlouvy;
- ii) zřídí zástavní právo ve prospěch Města k dále uvedeným nemovitým věcem [doplnit specifikaci];
- iii) zřídí ve prospěch Města bankovní záruku ve smyslu § 2029 an. Občanského zákoníku ve výši Peněžního plnění, a to v rozsahu a znění předem Městem schváleným, a předloží originál záruční listiny předmětné bankovní záruky Městu;

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.

V.2 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě Peněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

V.3 Pro případ porušení závazku uvedeného v čl. VII.2 této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Městu smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení ve výši 10.000 Kč.

- V.4 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě realizace Nepeněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).

POZNÁMKA: Lze rozšířit rovněž na povinnost realizovat Nezbytnou infrastrukturu.

- V.5 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VI.1, VI.2, VI.3 či VI.4 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 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: Smluvní pokuta za porušení povinností související s postoupením práv a povinností ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.

- V.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

- V.7 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

- V.8 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.

VI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- VI.1 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, a to včetně nabyvatelů kterýchkoliv pozemků ve vlastnictví Investora na území Města. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

- VI.2 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce 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 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.

- VI.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být Investorem postoupena nebo převedena na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do dvou měsíců od předchozího písemného vyrozumění Investorem o zamýšleném postoupení či převodu Smlouvy či práv a povinností z ní nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

- VI.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele pozemků v jeho vlastnictví či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora

dle této Smlouvy týkající se převedených pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit 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.

- VI.5 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 nezpozdít. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.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.
- VII.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 stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.
- VII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- VII.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.
- VII.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- VII.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 v ostatních smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.7 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.

- VII.8 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a sporů s nimi souvisejících budou příslušné pouze české soudy.
- VII.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.10 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- VII.11 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.
- VII.12 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru Investora a splnění veškerých závazků z této Smlouvy.
- VII.13 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města Mikulov č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

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

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

Město Mikulov

[doplnit název]