

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

303. Návrh Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna - aktualizace č. 2

Anotace

Předmětem aktualizace Zásad je doplnění podmínek pro napojování staveb na soustavu zásobování teplem.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** aktualizaci Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, vč. přílohy č. 1 zásad - Vzor plánovací smlouvy, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/192. schůzi Rady města Brna konané dne 9. 9. 2026.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

8.9.2026 v 12:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

8.9.2026 v 12:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 3
Příloha k usnesení (Zásady pro spolupráci s investory aktualizace č. 2.pdf)	4 - 16
Příloha k usnesení (Příloha č. 1 - Vzor Plánovací smlouvy.pdf)	17 - 35

Důvodová zpráva

Předkládaný materiál navrhuje aktualizaci č. 2 Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, jejímž cílem je doplnění podmínek a doporučení ve vztahu k připojování nových staveb na soustavu zásobování tepelnou energií (SZTE), dříve označovanou jako centrální zásobování teplem (CZT).

Statutární město Brno dlouhodobě podporuje rozvoj efektivních, ekologických a ekonomicky udržitelných systémů zásobování energií. V zájmu města proto je, aby energetický zdroj nově budovaných staveb, případně staveb procházejících významnou rekonstrukcí, byl připojen na soustavu zásobování tepelnou energií všude tam, kde je to technicky možné a ekonomicky účelné. Jedná se zejména o lokality, ve kterých je již vybudována distribuční síť tepelné energie s dostatečnou kapacitou nebo kde lze její rozšíření realizovat za přiměřených ekonomických podmínek.

Důvody podpory připojování staveb na SZTE jsou environmentální, ekonomické, provozní i technické. Využívání několika centrálních tepelných zdrojů s moderními technologiemi a kvalitním čištěním spalín představuje z pohledu ochrany ovzduší zpravidla vhodnější řešení než provoz velkého množství individuálních lokálních zdrojů tepla. Současně dochází k efektivnějšímu využití existující energetické infrastruktury na území města.

Na území města Brna výrobu a distribuci tepelné energie zajišťuje společnost Teplárny Brno, a.s., jejímž jediným akcionářem je statutární město Brno. Město má proto legitimní zájem na dlouhodobé ekonomické stabilitě a prosperitě této společnosti. Teplárny Brno, a.s., průběžně investují významné finanční prostředky do modernizace výrobních zdrojů i distribuční soustavy. V případech, kdy jsou v lokalitách obsluhovaných existující tepelnou sítí realizovány alternativní individuální zdroje tepla, dochází ke snižování využití již vybudované infrastruktury. Tento stav může mít negativní technické i ekonomické dopady, včetně zhoršování efektivity provozu soustavy a návratnosti uskutečněných investic.

Platná legislativa neumožňuje městu obecně a bez dalšího ukládat stavebníkům povinnost připojit nové stavby na soustavu zásobování tepelnou energií. Připojení na SZTE však lze řešit smluvně, zejména v rámci plánovacích smluv uzavíraných mezi městem a investory. Navrhovaná úprava Zásad proto vytváří podmínky pro zohlednění této problematiky v rámci jednání s investory a podporuje využívání SZTE v případech, kdy je takové řešení technicky realizovatelné a v souladu s veřejným zájmem města.

Cílem navrhované aktualizace je promítnout do Zásad preference statutárního města Brna směřující k využívání soustavy zásobování tepelnou energií u nových rozvojových záměrů, a to s ohledem na ochranu životního prostředí, efektivní využívání veřejné infrastruktury, energetickou koncepci města a zachování ekonomické stability městské společnosti Teplárny Brno, a.s.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Materiál byl projednán na R9/192. schůzi rady města Brna konané dne 9. 9. 2026.

Stanovisko bude sděleno.

Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna – aktualizace č. 2

1. Preamble

- 1.1. Město v samostatné působnosti pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem, pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje Veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a Veřejných služeb, které slouží jak obyvatelům Města, tak jeho návštěvníkům.
- 1.2. Město dbá o rozvoj stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch na svém území, dbá o kvalitu veřejného prostoru a životního prostředí. Město jako vlastník pozemků, vybrané Veřejné infrastruktury a účastník řízení o povolení záměrů na svém území usiluje o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí.
- 1.3. *Panuje veřejný zájem na tom, aby celkové energetické řešení Investičního záměru včetně vybudování příslušné technické infrastruktury bylo Investorem realizováno způsobem přispívajícím k ochraně kvality ovzduší a životního prostředí na území Města v souladu s Územní energetickou koncepcí statutárního města Brna na roky 2024 – 2028.*
- 1.4. Účelem těchto Zásad je navázat spolupráci s Investory, nastavit pravidla pro jednání s nimi, nastavit právní rámec pro přípravu a realizaci jejich Investičních záměrů a koordinaci se záměry výstavby Veřejné infrastruktury Města, za transparentních, jednotných, nediskriminačních podmínek. Cílem je dohoda mezi Investory a Městem na spoluúčasti Investorů na zvýšených nákladech Města na Vyvolanou Veřejnou infrastrukturu a Vyvolané Veřejné služby v důsledku realizace Investičních záměrů.
- 1.5. Postup podle Zásad je pro Investory doporučený a dobrovolný. Cílem je, aby postup dle Zásad byl výhodný jak pro Investory, tak pro Město.
- 1.6. Postup dle Zásad nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů. Město postupuje dle Zásad v rámci výkonu veřejné správy ve své samostatné působnosti a nemůže jakkoliv zasahovat do rozhodování orgánů vykonávajících státní správu, ani ovlivňovat rozhodování odborů Města v rámci jejich přenesené působnosti.

2. Hlavní zásady a principy

- 2.1. **Předvídatelnost:** Zásady stanoví jednotná pravidla, podle kterých bude Město při spolupráci s Investory v rámci přípravy a realizace jejich Investičních záměrů postupovat. Od pravidel v Zásadách se Město nebude bezdůvodně odchýlovat. Tím je zajištěna co nejvyšší možná míra předvídatelnosti jeho postupu s Investory.
- 2.2. **Transparentnost:** Jednání mezi Městem a Investory probíhá podle pravidel obsažených v Zásadách, které jsou veřejně přístupné na webových stránkách Města.
- 2.3. **Dobrovolnost:** Investoři vstupují do jednání s Městem dobrovolně, neboť je v jejich zájmu nalezení dohody s Městem na parametrech Investičních záměrů a zkvalitnění Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb ve Městě.
- 2.4. **Nediskriminační postup:** Zásady stanovují postupy a pravidla pro spolupráci Města s Investory, přičemž pro všechny Investiční záměry se použijí stejná pravidla. Vůči všem Investorům bude postupováno podle předem jasně daných, jednotných pravidel.

- 2.5. **Spolupráce v rámci samostatné působnosti:** Město vystupuje v jednáních s Investory v mezích výkonu veřejné správy pouze v rozsahu samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci správních orgánů při výkonu státní správy.
- 2.6. **Princip volného mandátu při rozhodování členů volených orgánů Města:** Zásady a postup dle Zásad nezasahují do svobodného hlasování členů volených orgánů Města v rámci jejich zaručeného volného mandátu, ani je individuálně nezavazuje.
- 2.7. **Rozvoj území a uspokojení potřeb občanů:** Město realizuje zájem na rozvoji svého území a uspokojování potřeb jeho obyvatel postupy dle těchto Zásad.
- 2.8. **Účelová vázanost Investičního příspěvku:** Investiční příspěvek Investora bude Městem použit zejména na Veřejnou infrastrukturu či Veřejné služby zpravidla na území příslušné městské části, ve které je Investiční záměr realizován.

3. Pojmy

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

- 3.1. **Městem** se rozumí statutární město Brno, IČO: 449 92 785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00.
- 3.2. ***Energetickou společností se rozumí společnost, která je přímo nebo nepřímo ovládána Městem ve smyslu ust. § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a jejíž předmět podnikání nebo činnosti se týká energetické oblasti.***
- 3.3. **Statutem** se rozumí obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna.
- 3.4. **Územním plánem města Brna (ÚPmB)** se rozumí opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se vydává Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025 včetně všech jeho budoucích změn.
- 3.5. **Investorem** se rozumí každý stavebník dle § 14 písm. a) Stavebního zákona, s výjimkou níže uvedených subjektů, které se pro účely těchto Zásad za Investora nepovažují:
- a) veřejní zadavatelé dle § 4 odst. 1 písm. e) Zákona o zadávání veřejných zakázek;
 - b) Město a jeho příspěvkové organizace;
 - c) obchodní společnosti s majetkovou účastí Města;
 - d) Jihomoravský kraj a jeho příspěvkové organizace;
 - e) obchodní společnosti s majetkovou účastí Jihomoravského kraje;
 - f) stát, jeho organizační složky a jeho příspěvkové organizace;
 - g) obchodní společnosti, jejichž společníky jsou pouze obce; a
 - h) obchodní společnosti s majetkovou účastí dobrovolného svazku obcí.
- 3.6. **Investičním záměrem** se rozumí:
- a) každá nově umísťovaná nebo stavebními úpravami vytvořená stavba (bytový nebo nebytový prostor); a
 - b) výstavba dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemků pro budoucí výstavbu.

Za Investiční záměr se nepovažují:

- a) drobná stavba dle přílohy č. 1 Stavebního zákona;
 - b) stavba rodinného domu za účelem uspokojení vlastní bytové potřeby, která obsahuje nejvýše tři bytové jednotky, jejímž stavebníkem je fyzická osoba;
 - c) stavba pro individuální rodinnou rekreaci;
 - d) změna dokončené stavby rodinného domu a/nebo stavby pro individuální rodinnou rekreaci, při které nevznikne bytový dům;
 - e) změna dokončené stavby bytového domu, kdy nevzniká nová bytová jednotka;
 - f) změna dokončené památkově chráněné stavby, není-li tato změna komerčního charakteru;
 - g) kancelář, dílna a drobná provozovna do 100 m² HPP;
 - h) garáž do 50 m²;
 - i) parkovací dům; a
 - j) Veřejní nekomerční stavba.
- 3.7. **Veřejnou infrastrukturou** se rozumí dopravní, technická a zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství dle § 10 Stavebního zákona.
- 3.8. **Veřejnými službami** se rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a ochraně veřejného zájmu ve smyslu § 2 odst. 2 Zákona o obcích.
- 3.9. **Nezbytnou veřejnou infrastrukturou** se rozumí veškerá veřejná infrastruktura potřebná pro zajištění fungování Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo úpravy nelze Investiční záměr povolit.
- 3.10. **Vyvolanou Veřejnou infrastrukturou nebo Vyvolanými Veřejnými službami** se rozumí veřejná infrastruktura nebo veřejné služby, jejichž potřeba vznikla v důsledku výstavby Investičního záměru (tj. např. mateřské školy, veřejné rekreační plochy, zkapacitnění dopravní a technické infrastruktury atd.). Vyvolanou Veřejnou infrastrukturou nebo Vyvolanými Veřejnými službami nemůže být Nezbytná veřejná infrastruktura.
- 3.11. *Stacionárním zdrojem se rozumí ucelená technicky dále nedělitelná stacionární technická jednotka nebo činnost, které znečišťují nebo by mohly znečišťovat ovzduší dle § 2 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.*
- 3.12. **Investičním příspěvkem** se rozumí Peněžní a/nebo Nepeněžní plnění Investora uskutečněné za účelem realizace nové či úpravy stávající Vyvolané Veřejné infrastruktury a na zajištění Vyvolaných Veřejných služeb, a to zpravidla na území příslušné městské části, ve které je Investiční záměr realizován.
- Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.13. **Základní sazbou** se rozumí sazba pro výpočet Investičního příspěvku, jejíž aktuální výše je zveřejňovaná na internetových stránkách Města dle čl. 5.2 Zásad.
- 3.14. **Peněžním plněním** se rozumí peněžní plnění Investora ve výši tvořící rozdíl mezi konečnou výší Investičního příspěvku a hodnotou Nepeněžního plnění, je-li Nepeněžní plnění Investorem Městu poskytováno. V případě, že Investor poskytuje pouze Peněžní plnění, odpovídá jeho výše konečné výši Investičního příspěvku.

3.15. **Nepeněžním plněním** se rozumí jiné než Peněžní plnění Investičního příspěvku Investorem dle konkrétních podmínek dohodnutých v Plánovací smlouvě. Nepeněžním plněním mohou být zejména:

- a) stavby a pozemky Veřejné infrastruktury;
- b) projektová dokumentace v rozsahu stanoveném Stavebním zákonem a vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů;
- c) organizace architektonických soutěží;
- d) podporované bydlení;
- e) jiná nemovitá či movitá věc;
- f) provoz a údržba veřejného prostranství;

to vše za podmínky, že takové plnění nebude v rozporu s právními předpisy, zejména se Zákonem o obcích a Zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Hodnota Nepeněžního plnění je v konkrétním případě stanovena dle odborného odhadu nebo znaleckého posudku.

Nepeněžním plněním není závazek Investora k financování přípravy a realizace Nezbytné veřejné infrastruktury.

3.16. **Plánovací smlouvou** se rozumí plánovací smlouva uzavřená mezi Investorem a Městem dle § 130 a násl. Stavebního zákona. Vzor Plánovací smlouvy tvoří přílohu těchto Zásad a může být upraven podle konkrétních okolností a specifik Investičního záměru.

3.17. **Hrubou podlažní plochou (HPP)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras, v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

3.18. **Využitelnou plochou pozemku (VPP)** se rozumí plocha pozemků, kterou je možné podle regulativů ÚPmB využít pro umístění jednotlivých staveb.

3.19. **Dokumentací pro povolení záměru (DPZ)** se rozumí projektová dokumentace pro povolení Investičního záměru, resp. jeho jednotlivých etap, jak je tato definována v § 157 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů;

případně v souladu s § 329 Stavebního zákona i dokumentace zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů, tj. (i) dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, doplněná o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, (ii) dokumentace pro vydání stavebního povolení, (iii) dokumentace pro vydání společného povolení a (iv) dokumentace pro ohlášení stavby.

3.20. **Dokumentací skutečného provedení (DSP)** se rozumí Dokumentace pro povolení záměru (DPZ) Investičního záměru s vyznačením odchylek (došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci), která se v souladu s § 232 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona přikládá k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

- 3.21. **Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, které Investor musí dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru.
- 3.22. **OPS** se rozumí Oddělení plánování staveb Odboru investičního magistrátu Města.
- 3.23. **Veřejnou nekomerční stavbou** se rozumí stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sport, sociální služby a péči pro rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva.
- 3.24. **Fondem developerských projektů** se rozumí peněžní fond Města zřízený v souladu s § 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem financování Veřejné infrastruktury a Veřejných služeb Města.
- 3.25. **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.26. **Správním řádem** se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.27. **Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.28. **Zákonem o obcích** se rozumí zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.29. **Zákonem o zadávání veřejných zakázek** se rozumí zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.30. **Zásadami** se rozumí tyto Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna.

4. Investiční příspěvek

- 4.1. Investor dobrovolně poskytuje Městu v souvislosti s Investičním záměrem Investiční příspěvek na základě uzavřené Plánovací smlouvy. Investor může poskytnout Investiční příspěvek Městu ve formě Nepeněžního plnění nebo Peněžního plnění, přičemž Investor je oprávněn požadovat poskytnutí Investičního příspěvku z jeho strany výlučně ve formě Peněžního plnění. Právním titulem pro poskytnutí Investičního příspěvku Městu je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě.
- 4.2. Výše Investičního příspěvku (včetně výše splátek případného Peněžního plnění) se počítá dle výpočtů:
- a) uvedených v čl. 5 Zásad pro Investiční záměry, jejichž předmětem je nově umísťovaná nebo stavebními úpravami vytvořená stavba (Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. a) Zásad); a
 - b) uvedených v čl. 6 Zásad pro Investiční záměry, jejichž předmětem je výstavba dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemků pro budoucí výstavbu (Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. b) Zásad).
- 4.3. Investor uhradí Peněžní plnění na účet Fondu developerských projektů. Peněžní plnění je splatné ve dvou splátkách, a to:
- a) první splátka je splatná do 60 dní ode dne nabytí právní moci povolení Investičního záměru;

- b) druhá splátka je splatná do 60 dní ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, příp. jiného rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání Investičního záměru.

V odůvodněných případech může Město s Investorem dohodnout jiný termín splatnosti Peněžního plnění, zejména pokud bude Investor povolovat či realizovat výstavbu Investičního záměru po etapách.

- 4.4. Popis Nepeněžního plnění, způsob výpočtu jeho hodnoty, splatnost, podmínky pro převod Nepeněžního plnění na Město a další podmínky budou dohodnuty v Plánovací smlouvě. V případě, že hodnota Nepeněžního plnění bude vyšší než konečná výše Investičního příspěvku, jde rozdíl k tíži Investora, tzn. že Město vzniklý rozdíl Investorovi nebude hradit ani nijak kompenzovat.

5. Výpočet Investičního příspěvku a splátek Peněžního plnění pro Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. a) Zásad

- 5.1. Předpokládaná výše Investičního příspěvku pro Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. a) Zásad se vypočte dle níže uvedeného vzorce:

$$IP = S_{PS} \times HPP_{DPZ}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) **IP** = předpokládaná výše Investičního příspěvku;
- b) **S_{PS}** = Základní sazba ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
- c) **HPP_{DPZ}** = hrubá podlažní plocha Investičního záměru v m² určená dle Dokumentace pro povolení záměru.
- 5.2. Výše Základní sazby se každoročně zvyšuje o roční míru inflace¹, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným Českým statistickým úřadem. Aktuální výši Základní sazby zveřejňuje Město na internetových stránkách Města, a to vždy s účinností od 1. května.
- 5.3. Výše první splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění bude vypočtena jako stanovené procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění valorizované ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem, přičemž pokud bude předpokládaná výše Investičního příspěvku vypočtená dle čl. 5.1 Zásad:
- a) méně než 5 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 20 % z výše uvedeného výpočtu;
- b) méně než 50 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 10 % z výše uvedeného výpočtu;
- c) více než 50 mil Kč, bude výše první splátky vypočtena jako 5 % z výše uvedeného výpočtu.
- 5.4. Výše druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění bude vypočtena jako násobek Základní sazby ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy a počtu m² HPP

¹ K aktuální výši Základní sazby viz internetové stránky Města zde: (doplňit). Blíže k metodě výpočtu Investičního příspěvku a splátek viz Modelový příklad výpočtu, který tvoří přílohu těchto Zásad.

Investičního záměru podle Dokumentace skutečného provedení, od kterého se odečte výše první splátky bez valorizace, tj. příslušné procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění. Výsledek bude valorizován ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem.

- 5.5. Vzorec pro výpočet výše jednotlivých splátek Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění je následující:

$$1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{PZ}$$

$$2. \text{ splátka} = [(HPP_{DSP} \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP})] \times i_{KR}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- a) IP_{PP} = předpokládaná výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění;
- b) S_{PS} = Základní sazba ve výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
- c) HPP_{DSP} = hrubá podlažní plocha Investičního záměru v m² určená dle Dokumentace skutečného provedení;
- d) i_{PZ} = kumulovaná roční míra inflace ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
- e) i_{KR} = kumulovaná roční míra inflace ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
- f) p = procentuální podíl pro výpočet výše první splátky podle předpokládané výše Investičního příspěvku, konkrétně:
 - $p = 0,20$ (20 %) při $IP \leq 5\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,10$ (10 %) při $IP > 5\,000\,000$ Kč a $\leq 50\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,05$ (5 %) při $IP > 50\,000\,000$ Kč.

- 5.6. V případě, že se bude lišit HPP uvedená v Dokumentaci pro povolení záměru a Dokumentaci skutečného provedení, bude toto zohledněno v rámci výpočtu druhé splátky Investičního příspěvku.

- 5.7. V případě, že realizaci Investičního záměru bude předcházet demolice původního objektu či jeho části, bude pro výpočet Investičního příspěvku (respektive HPP Investičního záměru – tzn. HPP_{DPZ} a HPP_{DSP}) relevantní pouze rozdíl mezi nově realizovanou HPP a zdemolovanou HPP, a to při splnění podmínek stanovených Městem.²

² Předpokládá se povinnost splnění následujících podmínek:

(i) demolovaná HPP by měla mít stejné funkční využití jako nově realizovaná HPP (např. pokud dojde k demolici nebytového prostoru a bude nově realizován bytový prostor, nelze této výjimky využít), a
 (ii) demolovaná HPP by měla být doposud aktivně užívána, tj. aby měla by pro ni existovat dostatečná Vyvolaná Veřejná infrastruktura a Vyvolané Veřejné služby a realizace nových HPP namísto demolovaných HPP nenavýší požadavky na Vyvolanou Veřejnou infrastrukturu a Vyvolané Veřejné služby (např. u nefunkčních brownfieldů nelze zpravidla této výjimky využít).

Město může stanovit i další podmínky dle konkrétních okolností případu.

- 5.8. Investor předloží Městu Dokumentaci skutečného provedení nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru. Na základě předložené Dokumentace skutečného provedení zašle Město Investorovi písemně výpočet druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění. Pokud se Dokumentace skutečného provedení v průběhu řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí změní, bude výpočet druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění upraven dle finální Dokumentace skutečného provedení ověřené stavebním úřadem.
- 5.9. Konečná výše Investičního příspěvku bude v případě, kdy bude Investiční příspěvek poskytován:
- pouze formou Peněžního plnění, dosahovat součtu jednotlivých splátek Peněžního plnění, jejichž jednotlivá výše bude určena postupem dle čl. 5.5 Zásad a Plánovací smlouvy;
 - pouze formou Nepeněžního plnění, dosahovat minimálně hodnoty Nepeněžního plnění uvedené v Plánovací smlouvě;³ a
 - kombinací Peněžního plnění a Nepeněžního plnění, dosahovat minimálně součtu splátek Peněžního plnění určených dle písm. a) tohoto článku a hodnoty Nepeněžního plnění určeného dle písm. b) tohoto článku.

6. Výpočet Investičního příspěvku a splátek Peněžního plnění pro Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. b) Zásad

- 6.1. Předpokládaná výše Investičního příspěvku pro Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. b) Zásad se vypočte dle níže uvedeného vzorce:

$$IP = S_{PS} \times VPP$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- IP = předpokládaná výše Investičního příspěvku;
 - S_{PS} = Základní sazba v aktuální výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
 - VPP = využitelná plocha pozemku v m².
- 6.2. Vzorec pro výpočet výše jednotlivých splátek Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění je následující:

$$1. \text{ splátka} = (p \times IP_{PP}) \times i_{PZ}$$

$$2. \text{ splátka} = [(VPP \times S_{PS}) - (p \times IP_{PP})] \times i_{KR}$$

Pro účely tohoto výpočtu se výše uvedenými proměnnými rozumí:

- IP_{PP} = předpokládaná výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění;
- S_{PS} = Základní sazba v aktuální výši ke dni uzavření Plánovací smlouvy;
- VPP = využitelná plocha pozemku v m²;
- i_{PZ} = kumulovaná roční míra inflace ke dni nabytí právní moci povolení záměru Investičního záměru, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen

³ Bude-li Investiční příspěvek poskytován pouze formou Nepeněžního plnění a bude-li se lišit HPP uvedená v Dokumentaci pro povolení záměru a Dokumentaci skutečného provedení, je vhodné v Plánovací smlouvě upravit mechanismus, jakým bude případně reflektována změna HPP v návaznosti na konečnou výši Investičního příspěvku.

stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;

- e) $\dot{I}_{KR}$ = kumulovaná roční míra inflace ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za dobu od uzavření Plánovací smlouvy vydávaným Českým statistickým úřadem;
- f) p = procentuální podíl pro výpočet výše první splátky podle výše Investičního příspěvku, konkrétně:
- $p = 0,20$ (20 %) při $IP \leq 5\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,10$ (10 %) při $IP > 5\,000\,000$ Kč a $\leq 50\,000\,000$ Kč;
 - $p = 0,05$ (5 %) při $IP > 50\,000\,000$ Kč.
- 6.3. V případě, že bude na shodných pozemcích, na kterých byl realizován Investiční záměr dle čl. 3.6 písm. b) Zásad, později realizován navazující Investiční záměr dle čl. 3.6 písm. a) Zásad (např. výstavba bytových domů apod.), bude Investiční příspěvek uhrazený za Investiční záměr dle čl. 3.6 písm. b) Zásad odečten od Investičního příspěvku vypočteného pro navazující Investiční záměr dle čl. 3.6 písm. a) Zásad. Podrobnosti budou upraveny v Plánovací smlouvě k Investičnímu záměru dle čl. 3.6 písm. a) Zásad.
- 6.4. Ve zbytku platí pro Investiční příspěvek pro Investiční záměry dle čl. 3.6 písm. b) Zásad obdobně příslušné články v kapitole 5 Zásad.

7. Postup při uzavírání Plánovací smlouvy

- 7.1. Město má zájem o spolupráci s Investory a co nejefektivnější a transparentní proces výstavby na svém území. Předpokladem pro úspěšný rozvoj jsou aktivní vztahy mezi Městem a Investory. Předpokládá se proto, že Investoři informují Město o svých Investičních záměrech již ve fázi jejich přípravy, tedy před zpracováním Dokumentace pro povolení záměru tak, aby případné otázky mohly být vyřešeny ještě před zahájením správních řízení vedoucích k povolení Investičního záměru.
- 7.2. Postup podle Zásad může Investorům usnadnit realizaci Investičního záměru, jelikož se Investor vzájemnou koordinací předem seznámí se stanovisky Města a dalších subjektů (zejména provozovatelů, správců veřejné infrastruktury Města) k zamýšlenému Investičnímu záměru.
- 7.3. Investor před zahájením řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona kontaktuje OPS a předloží OPS předběžnou dokumentaci k Investičnímu záměru (např. studii stavby), která předchází DPZ.
- 7.4. OPS bude Investora informovat o předmětu Plánovací smlouvy, závazcích z této smlouvy vyplývajících a Investičním příspěvku. OPS seznámí Investora s postupy potřebnými pro projednání DPZ, na které dotčené subjekty Města se má obrátit a jaká stanoviska a vyjádření bude potřebovat k uzavření Plánovací smlouvy.
- 7.5. OPS podle konkrétního případu svolá jednání, na kterém bude představen Investiční záměr příslušným odborům magistrátu Města, příslušné městské části, městským organizacím a provozovatelům a správcům Veřejné infrastruktury Města. V rámci tohoto jednání bude Investor seznámen se základními požadavky Města zejména z hlediska ÚPmB, urbanisticko-architektonického, Veřejné infrastruktury Města, majetkoprávních vztahů, technických požadavků, *případnými doporučeními energetického řešení Investičního záměru v oblasti dodávek tepelné energie.* apod.

Smyslem jednání je zjednodušení přípravy DPZ a snížení rizika změn DPZ po zahájení řízení o povolení záměru.

- 7.6. Na základě konzultace a jednání s Městem zajistí Investor zpracování DPZ a požádá o stanoviska a vyjádření příslušné orgány státní správy a samosprávy a provozovatele a správce Veřejné infrastruktury. Na doporučení Města požádá Investor o stanoviska a vyjádření i příslušnou městskou část a Kancelář architekta Města. Městská část a Kancelář architekta Města vydají své stanovisko a vyjádření bezodkladně, nejpozději však do 60 dní ode dne doručení žádosti Investora. OPS v případě potřeby svolá další jednání, na kterém budou prodiskutovány problematické záležitosti a dohodnut další postup.
- 7.7. Investor na základě získaných stanovisek a vyjádření vypracuje finální verzi DPZ, kterou předloží, s potřebnými předem dohodnutými stanovisky a vyjádřeními, OPS. OPS následně vypracuje návrh Plánovací smlouvy a v případě potřeby svolá jednání s Investorem, na kterém budou konkretizovány závazky Investora a Města.
- Strany se mohou v Plánovací smlouvě dohodnout, je-li to technicky možné a ekonomicky přijatelné, na závazcích Investora v oblasti dodávek tepelné energie spočívajících v povinnosti Investora využít pro dodávky tepelné energie do Investičního záměru teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (např. provozované některou z Energetických společností) nebo zdroje, který není Stacionárním zdrojem, pokud tento zdroj nevykazuje v přepočtu na jednotku dodaného užitečného tepla a při zohlednění výroby, přeměny, akumulace a distribuce tepelné energie vyšší emisní zátěž než zdroj tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií.*
- Strany vyhodnotí, zda je pro realizaci Investičního záměru důvodné požadovat dodávky tepelné energie do Investičního záměru ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo ze zdroje, který není Stacionárním zdrojem, za výše uvedených podmínek, přičemž zohlední konkrétní ekonomické nebo technické důvody týkající se celkového energetického řešení Investičního záměru; jako podklad pro toto posouzení může Investor předložit Městu zejména energetický posudek Investičního záměru zpracovaný podle příslušných právních předpisů nebo jiný dokument, kterým Investor doloží, že emisní zátěž jiného zdroje tepelné energie, který není Stacionárním zdrojem, není vyšší než emisní zátěž zdroje tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií, popř. doloží konkrétní ekonomické nebo technické důvody pro realizaci dodávek tepelné energie jiným způsobem než ze soustavy zásobování tepelnou energií.*
- Strany se mohou v Plánovací smlouvě dohodnout na závazcích Investora spočívajících ve vybudování příslušné technické infrastruktury, zejména v rámci zvoleného energetického řešení Investičního záměru, prostřednictvím subjektu splňujícího technické podmínky stanovené provozovatelem příslušné soustavy a příslušné technické normy; tyto požadavky splňují mimo jiné Energetické společnosti.*
- 7.8. Po vzájemném odsouhlasení návrhu Plánovací smlouvy předloží OPS tento návrh ke schválení příslušným orgánům Města (včetně zastupitelstva Města). Součástí předkládaných materiálů bude stanovisko příslušné městské části. Součástí stanoviska bude vyjádření k zajištění správy příslušných stavebních objektů v souladu se Statutem.
- 7.9. Po uzavření Plánovací smlouvy zašle OPS Plánovací smlouvu příslušné městské části. Plánovací smlouva bude uveřejněna v registru smluv a Národním geoportálu územního plánování.

- 7.10. Město (včetně OPS) se zavazuje vynaložit odpovídající úsilí k tomu, aby veškeré kroky v rámci postupu při vyjednávání a uzavírání Plánovací smlouvy činilo včas a bez zbytečných prodlev.
- 7.11. V odůvodněných případech může být Plánovací smlouva uzavřena již na základě předběžné dokumentace k Investičnímu záměru (např. studie stavby). Výše uvedený postup a vzor Plánovací smlouvy se pro takové případy použijí obdobně.

8. Závazky Města

- 8.1. Postupy Města a uzavření konkrétní Plánovací smlouvy jsou výkonem veřejné správy v mezích samostatné působnosti Města. Město nemůže ovlivňovat rozhodování ani zasahovat do správních řízení vedených orgány Města v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
- 8.2. Město se může v konkrétní Plánovací smlouvě uzavírané ve veřejném zájmu dle § 130 Stavebního zákona zavázat k tomu, že v rámci samostatné působnosti Investorovi poskytne ve smyslu § 131 Stavebního zákona za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě potřebnou součinnost k realizaci Investičního záměru, zejména:
- a) poskytne v samostatné působnosti nezbytné souhlasy v navazujících správních řízeních nutných k povolení a realizaci Investičního záměru;
 - b) po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru;
 - c) po dobu trvání Plánovací 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 Plánovací smlouvy;
 - d) zachová po dohodnutou dobu vlastnické vztahy Města v území, ve kterém má být umístěn Investiční záměr, k datu uzavření Plánovací smlouvy;
 - e) převezme do svého vlastnictví a zajistí správu, provozování a údržbu Nezbytné veřejné infrastruktury, popř. Nepeněžního plnění; a
 - f) zajistí využití Investičního příspěvku (včetně Peněžního plnění) v souladu s účelem stanoveným v Plánovací smlouvě.

9. Závazky Investora

- 9.1. Investor se v konkrétní Plánovací smlouvě může zavázat zejména k tomu, že za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě:
- a) vybuduje Investiční záměr v souladu se Základními parametry, tj. v podobě konkretizované v Plánovací smlouvě;
 - b) vybuduje Investiční záměr ve sjednaném termínu;
 - c) vybuduje Nezbytnou veřejnou infrastrukturu na své náklady;
 - d) převede do vlastnictví Města Nezbytnou veřejnou infrastrukturu;
 - e) poskytne Městu Investiční příspěvek, a to jako Peněžní plnění a/nebo Nepeněžní plnění;
 - f) bude spolupracovat a poskytne součinnost při koordinaci svého Investičního záměru s investičními záměry Města, především při přípravě a výstavbě Vyvolané Veřejné infrastruktury; a
 - g) bude informovat OPS o průběhu přípravy a realizace Investičního záměru.

10. Zajištění a utvrzení závazků obsažených v Plánovací smlouvě

- 10.1. Závazky Investora v Plánovací smlouvě budou odpovídajícím způsobem zajištěny. Forma zajištění bude dohodnuta mezi Městem a Investorem dle konkrétního Investičního záměru a podmínek v dotčeném území.
- 10.2. Investor může své závazky zajistit zejména:
- a) ručením ve smyslu § 2018 Občanského zákoníku;
 - b) kaucí (tj. složením finanční částky na účet Města);
 - c) zástavním právem ve smyslu § 1309 Občanského zákoníku; a/nebo
 - d) bankovní zárukou či finanční zárukou ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku.
- 10.3. Vybrané závazky Investora v Plánovací smlouvě budou odpovídajícím způsobem utvrzeny smluvní pokutou ve smyslu § 2048 Občanského zákoníku.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Postup podle Zásad je podmíněný tím, že realizace a právní jednání na jejich základě budou možné a dovolené právními předpisy, zejména Zákonem o obcích a Zákonem o zadávání veřejných zakázek, přičemž v případě jejich rozporu s právními předpisy se odpovídající část Zásad neuplatní.
- 11.2. Zásady neobsahují výčet konkrétních záměrů Vyvolané Veřejné infrastruktury či Vyvolaných Veřejných služeb, na které Město hodlá Investiční příspěvky použít. Peněžní plnění bude příjmem Fondu developerských projektů.
- 11.3. Zásady mohou být měněny pouze usnesením zastupitelstva Města na základě předchozího vyhodnocení praxe používání Zásad či změny právních předpisů, které budou mít dopad na uzavírání Plánovacích smluv.
- 11.4. Město se může v odůvodněných a výjimečných případech odchýlit od postupu stanoveného těmito Zásadami, pokud to vyžaduje veřejný zájem nebo specifické okolnosti konkrétního Investičního záměru.
- 11.5. Tato aktualizace Zásad nahrazuje původní verzi Zásad schválenou Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021. Tato aktualizace Zásad nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem města Brna na Z9/31. zasedání konaném dne 10. 12. 2025.
- 11.6. **Přílohy Zásad:**
- 1) Vzor Plánovací smlouvy;
 - 2) Modelový příklad výpočtu.
- 11.7. **Dokumenty Města uveřejněné na www.brno.cz:**
- a) Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna;
 - b) Opatření obecné povahy č. 1/2025, kterým se vydává Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025;
 - c) Nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy);
 - d) Standardy pro kanalizační zařízení města Brna;
 - e) Standardy pro vodovodní síť města Brna;

f) Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna.

Plánovací smlouva

uzavřená dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna

Smluvní strany:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené (doplnit), primátorem/primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy: (doplnit)

(dále také jako **Město**)

a

(Název Investora)

se sídlem (doplnit)

IČO: (doplnit)

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u (doplnit) soudu v (doplnit), pod sp. zn. (doplnit)

zastoupená (doplnit)

(dále také jako **Investor**)

(Město a Investor dále společně jako **Smluvní strany**)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Investor hodlá realizovat Investiční záměr (jak je podrobněji definován dále v této smlouvě). Smluvní strany si jsou vědomy, že Investiční záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na Veřejnou infrastrukturu, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.
- 1.2. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností Města v jeho samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s Investorem v souvislosti s Investičním záměrem.
- 1.3. Tato smlouva je uzavřena podle pravidel obsažených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, aktuálně platnými v době uzavření této smlouvy (dále jen **Zásady**). Pojmy užívané s velkým písmenem nedefinované v této smlouvě, mají stejný význam jako v Zásadách.
- 1.4. Město před uzavřením této smlouvy posoudilo její zamýšlený obsah a konstatuje, že uzavření této smlouvy naplňuje podmínky dle § 130 a násl. Stavebního zákona, jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:
 - a) smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Zásad při respektování jejich principů;

- b) Město prostřednictvím této smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získalo možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření Města Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci Města a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území Města;
- c) Investiční příspěvek byl sjednán na základě Zásad jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejné služby.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran při přípravě a realizaci Investičního záměru, úprava práv a povinností Smluvních stran pro zajištění budoucího vlastnictví, správy, provozování a údržby Nezbytné veřejné infrastruktury a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu Investičního příspěvku.
- 2.2. Investor se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
 - a) dodržet Základní parametry Investičního záměru;
 - b) vybudovat a převést do vlastnictví Města Nezbytnou veřejnou infrastrukturu;
 - c) zřídit Služebnost veřejného užívání k Veřejnému prostranství Investičního záměru;
a
 - d) poskytnout Městu Investiční příspěvek.
- 2.3. Město se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
 - a) nezměnit ÚPmB či nepřijmout nový územní plán, v jejichž důsledku by nebylo možné realizovat Investiční záměr;
 - b) nepodávat opravné prostředky proti Investičnímu záměru z důvodů, které jsou v souladu se Základními parametry; a
 - c) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci Investičního záměru.

3. Investiční záměr

- 3.1. Investor hodlá realizovat v městské části města Brna Brno-(doplňt) v lokalitě (doplňt) Investiční záměr pod názvem „(doplňt)“.
(Doplňt popis Investičního záměru)
- 3.2. Pro Investiční záměr byla (doplňt kým, kdy) zpracována Dokumentace pro povolení záměru (dále jen **Dokumentace**). Koordinační situace a katastrální situační výkres, které jsou součástí Dokumentace, tvoří přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Investor je povinen dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru následující základní parametry Investičního záměru, které byly stanoveny na základě Dokumentace (dále jen **Základní parametry**):
 - a) rozsah HPP Investičního záměru může činit maximálně (doplňt);
 - b) výška Investičního záměru může činit maximálně (doplňt);
 - c) Investiční záměr může obsahovat maximálně (doplňt) bytových jednotek a maximálně (doplňt) nebytových jednotek;
 - d) Investiční záměr musí obsahovat minimálně/maximálně (doplňt) parkovacích stání;

e) (doplnit či upravit dle konkrétního Investičního záměru).

3.4. *Smluvní strany se dohodly, že Investor je za účelem ochrany kvality ovzduší a životního prostředí na území města Brna povinen využít pro dodávky tepelné energie do Investičního záměru teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií [BUDE DOPLNĚN PROVOZOVATEL].*

3.5. Nestanoví-li tato smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované Městu, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného souhlasem vydaným primátorem Města či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) rady Města. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas Města doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně Město bez zbytečného odkladu informovat. V případě, že bude povolena odchylka od Základního parametru spočívajícím v rozsahu HPP Investičního záměru, bude součástí souhlasu i informace o navýšení Investičního příspěvku a zohlednění tohoto navýšení ve druhé splátce Peněžního plnění. *(Pokud by bylo předmětem smlouvy pouze Nepeněžní plnění, musí být toto ustanovení upraveno; Nepeněžní plnění není možné jednostranně měnit bez dodatku k této smlouvě.)* Realizace Investičního záměru v souladu s povolenou odchylkou není porušením Základních parametrů.

3.6. Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této smlouvě.

Zahájení a ukončení výstavby Investičního záměru

3.7. Investor předpokládá zahájení výstavby Investičního záměru do (doplnit měsíců/let) od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru.

3.8. Investor se zavazuje dokončit výstavbu Investičního záměru nejpozději do (doplnit měsíců/let) od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru. Dokončením výstavby se rozumí nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr včetně Nezbytné veřejné infrastruktury.

Provádění Investičního záměru

3.9. Investor je povinen zpracovat veškerou stavebně technickou dokumentaci potřebnou pro Investiční záměr a zajistit vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení Investičního záměru v souladu se Standardy Města (doplnit název) a Základními parametry. Investor je povinen provést výstavbu Investičního záměru v souladu se Standardy Města (doplnit název), Základními parametry, vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

3.10. Investor se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby Investičního záměru a předložit Městu pravomocné povolení pro Investiční záměr do 30 dní ode dne nabytí právní moci.

3.11. Investor se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Investičního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.

3.12. Investor se zavazuje, že Investičním záměrem nedojde ke znečištění povrchových ani podzemních vod a že stavební odpad bude z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému

estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Investor odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

4. Nezbytná veřejná infrastruktura

- 4.1. V rámci Investičního záměru bude vybudována nezbytná veřejná infrastruktura, která bude převedena do vlastnictví Města. *Výpsat stavební objekty se stručným popisem dle technické zprávy z Dokumentace a s odkazem přílohy č. 1 a č. 2 a uvést pozemky, na kterých bude umístěna. Doplnit definici: (dále jen **Nezbytná veřejná infrastruktura**).*
- 4.2. Financování výstavby Nezbytné veřejné infrastruktury zajistí Investor na své náklady.
- Dopravní infrastruktura
- 4.3. Investor se zavazuje nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty dopravní infrastruktury (doplnit konkrétní SO) (dále jen **Dopravní infrastruktura**) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Dopravní infrastruktury do vlastnictví Města, a to včetně částí pozemků dotčených Dopravní infrastrukturou, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. V případě, že Investor včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Investorovi, a to nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Dopravní infrastrukturu.
- 4.4. Investor se zavazuje uzavřít smlouvu o převodu Dopravní infrastruktury nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Dopravní infrastrukturu.
- 4.5. Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Dopravní infrastruktury a příslušné části pozemků pod Dopravní infrastrukturou celkem částku **ve výši 1.000 Kč včetně DPH**.
- 4.6. Investor se zavazuje na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu skutečného zaměření Dopravní infrastruktury, resp. pozemků pod Dopravní infrastrukturou, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Investor se zavazuje zajistit do doby převodu Dopravní infrastruktury do vlastnictví Města na své náklady její správu a údržbu.

Veřejné osvětlení

- 4.7. Investor se zavazuje nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt veřejného osvětlení (doplnit konkrétní SO) (dále jen **Veřejné osvětlení**) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Veřejného osvětlení do vlastnictví Města. V případě, že Investor včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Investorovi, a to nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Veřejné osvětlení.
- 4.8. Investor se zavazuje uzavřít smlouvu o převodu Veřejného osvětlení nejpozději do (bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru) od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Veřejné osvětlení.
- 4.9. Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Veřejného osvětlení částku **ve výši 1.000 Kč včetně DPH**.

- 4.10. V případě, že se v době převodu Veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude Veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Investor povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem Veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku vlastníka pozemku na úhradu úplaty za zřízení služebnosti se zavazuje Investor poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Investor je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází Veřejné osvětlení, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Investor se zavazuje, že do doby převodu Veřejného osvětlení do vlastnictví Města zajistí na své náklady provoz, správu a údržbu Veřejného osvětlení.

Vodovodní a kanalizační síť

- 4.11. Investor se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 20 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt **(doplnit konkrétní SO vodovodu, kanalizace pro veřejnou potřebu)** (dále jen **Vodovodní a kanalizační síť**) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Vodovodní a kanalizační sítě do vlastnictví Města. V případě, že Investor včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Investorovi, a to nejpozději do **(bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru)** ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Vodovodní a kanalizační síť.
- 4.12. Investor se zavazuje uzavřít smlouvu o převodu Vodovodní a kanalizační sítě nejpozději do **(bude doplněno dle konkrétního Investičního záměru)** od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Vodovodní a kanalizační síť.
- 4.13. Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Vodovodní a kanalizační sítě částku **ve výši 1.000 Kč včetně DPH za každý stavební objekt Vodovodní a kanalizační sítě.**
- 4.14. V případě, že se v době převodu Vodovodní a kanalizační sítě do vlastnictví Města bude Vodovodní a kanalizační síť nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Investor povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem Vodovodní a kanalizační sítě a vlastníkem pozemku. V případě požadavku vlastníka pozemku na úhradu úplaty za zřízení služebnosti se zavazuje Investor poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takového pozemku za zřízení služebnosti. Investor je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází Vodovodní a kanalizační síť, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.
- 4.15. V případě, že Vodovodní a kanalizační síť nebude z jakýchkoliv důvodů převedena do vlastnictví Města se Investor zavazuje uzavřít s Městem, v dohodnuté lhůtě, dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

Společná ustanovení

- 4.16. Převody Nezbytné veřejné infrastruktury budou realizovány dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města.
- 4.17. Město se zavazuje převzít Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:

- a) Nezbytná veřejná infrastruktura bude vybudována v souladu se Standardy Města (doplnit název) a povoleními příslušných správních orgánů a bude pro ni vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí;
 - b) Investor poskytne Městu záruku na Nezbytnou veřejnou infrastrukturu v délce alespoň 24 měsíců od převzetí Nezbytné veřejné infrastruktury Městem nebo v délce sjednané ve smlouvě o převodu dané Nezbytné veřejné infrastruktury;
 - c) Investor Městu předá dokumenty související s Nezbytnou veřejnou infrastrukturou, zejména dokumentaci skutečného provedení Nezbytné veřejné infrastruktury zpracovanou podle účinných právních předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nezbytné veřejné infrastruktury, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nezbytné veřejné infrastruktury;
 - d) bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované Nezbytné veřejné infrastruktury;
 - e) bude zajištěn právní vztah Města a příslušného provozovatele či správce Nezbytné veřejné infrastruktury k pozemkům, na nichž bude Nezbytná veřejná infrastruktura umístěna (podle konkrétního případu budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod stavebními objekty příslušné Nezbytné veřejné infrastruktury na Město, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města).
- 4.18. Pokud nebude Nezbytná veřejná infrastruktura převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazuje se Investor uzavřít s Městem nejpozději do 3 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou Nezbytnou veřejnou infrastrukturu smlouvu o zřízení služebnosti k pozemkům ve vlastnictví Investora dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“ (nestanoví-li tato smlouva u konkrétní Nezbytné veřejné infrastruktury jinak). Za tím účelem zajistí Investor na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrických plánů pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jejich potvrzení příslušným katastrálním úřadem.
- 4.19. Investor zajistí, aby převáděné pozemky pod Nezbytnou veřejnou infrastrukturou v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí nebo soudním výkonem rozhodnutí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zejména zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.
- 4.20. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nezbytná veřejná infrastruktura bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tato mohla být užívána občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou Nezbytné veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Investorovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Investor se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

5. Veřejné prostranství

Budoucí zřízení služebnosti užívání veřejného prostranství jako veřejného statku: ustanovení tohoto článku se použije v případě, že v rámci Investičního záměru vzniknou veřejně přístupné plochy na pozemcích, které se nebudou převádět do vlastnictví Města, tj. zůstanou ve vlastnictví Investora či se převedou na budoucí vlastníky např. bytových jednotek a současně tyto plochy budou mít charakter veřejného prostranství.

- 5.1. V rámci Investičního záměru bude na pozemcích parc. č. (doplnit), k. ú. (doplnit) realizována výstavba (doplnit název a konkrétní SO) (dále jen **Veřejné prostranství**), jak je zakreslena v příloze č. (doplnit) smlouvy. Jedná se o plochy, které budou mít charakter veřejného prostranství.
- 5.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Veřejné prostranství je veřejně přístupný prostor, který bude sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů, a který nebude převeden do vlastnictví Města. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je ve veřejném zájmu, zájmu Města i zájmu Investora, aby Veřejné prostranství mohli užívat všichni občané obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě Smluvní strany s tímto užíváním širokou veřejností souhlasí.
- 5.3. Město a Investor se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti užívání Veřejného prostranství jako veřejného statku, jejímž předmětem bude veřejné užívání Veřejného prostranství s tím, že po veřejně přístupných průchodech lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně (dále jen **Služebnost veřejného užívání**). Služebnost veřejného užívání bude zřízena k celému pozemku nebo k jeho části dle geometrického plánu, který nechá zpracovat a zajistí jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem na své náklady Investor *(případně bude přílohou smlouvy zakres).*
- 5.4. Služebnost veřejného užívání bude ve prospěch Města zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.
- 5.5. Veškeré náklady na údržbu Veřejného prostranství ponese Investor a v souvislosti s užíváním Veřejného prostranství nebude Investorovi náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Investor se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.
- 5.6. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení Služebnosti veřejného užívání nejpozději do dne vydání kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr nebo jeho části zahrnující některou z částí Veřejného prostranství. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, účinnost smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho část zahrnující Veřejné prostranství či jeho část. Investor se zavazuje, že Město o plánované kolaudaci dopředu vyrozumí a předá Městu všechny nezbytné podklady pro přípravu návrhu smlouvy. Návrh smlouvy připraví Město.
- 5.7. V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by Služebnost veřejného užívání měla být zřízena, nebylo možné využít institut Služebnosti veřejného užívání, zavazuje se Investor uzavřít s Městem jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby Veřejné prostranství mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže Služebnost veřejného užívání nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr, zavazuje se Investor strpět bezúplatné užívání

Veřejného prostranství ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného touto smlouvou a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.

- 5.8. Investor se zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení Služebnosti veřejného užívání.

6. Závazky a součinnost Města

- 6.1. Město touto smlouvou přebírá v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.
- 6.2. Město se podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této smlouvy, nejdéle však po dobu (**doplnit**) let od nabytí účinnosti této smlouvy, zavazuje nepřijmout změnu ÚPmB ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, v jejichž důsledku by nebylo možné realizovat Investiční záměr. Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, která byla vyvolaná nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem Města dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se Město nemůže odchýlit.
- 6.3. Město se podle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodů takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Město je však oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případech:
- a) že projednávaný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
 - b) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude Město vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo
 - c) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu, a které nebyly ke dni uzavření této smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečnosti vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků.
- 6.4. Město poskytne Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v souladu se Základními parametry. Součinnost dle předchozí věty Město poskytne v rámci svých možností na základě předchozí výzvy Investora bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této smlouvy.
- 6.5. Město si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této smlouvy, v případech a rozsahu, ve kterém:
- a) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - b) Investor při povolování nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry;
 - c) Investor podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu.

Město je v takovém případě oprávněno vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle této smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě Město musí o důvodech pro odeprání součinnosti nebo neplnění svých závazků Investora bezodkladně písemně informovat.

7. Investiční příspěvek

7.1. Smluvní strany se dohodly, že Investor poskytne Městu, v souladu s ustanoveními Zásad, Investiční příspěvek v **předběžné výši (doplnit) Kč**. Předběžná výše Investičního příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami jako násobek počtu m² HPP **dle Dokumentace pro povolení záměru Investičního záměru**, tj. **(doplnit počet m² HPP) m²** a Základní sazby v aktuální výši ke dni uzavření této smlouvy, tj. částky ve výši **(doplnit aktuální Základní sazbu rozhodnou pro tuto smlouvu) Kč**.

7.2. Investor poskytne Investiční příspěvek Městu ve formě Peněžního plnění a **Nepeněžního plnění** za podmínek stanovených níže.

(V případě, že Investor nebude poskytovat Nepeněžní plnění je nutné zažlucené smazat společně s částí níže týkající se Nepeněžního plnění.)

Peněžní plnění

7.3. Investor poskytne Městu do Fondu developerských projektů Peněžní plnění v **předběžné celkové výši (doplnit) Kč**, upravené o inflaci dle čl. 7.7 smlouvy. Konečná výše Peněžního plnění bude určena jako součet jednotlivých splátek Peněžního plnění dle čl. 7.5 smlouvy.¹

7.4. Peněžní plnění je Městu poskytováno za účelem **(doplnit konkrétní účel, pokud je to vhodné)**.

7.5. Splatnost Peněžního plnění sjednávají Smluvní strany ve dvou splátkách, a to následovně:

- a) 1. splátka - část Peněžního plnění ve výši **5/10/20 %** z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění, tj. částku **ve výši (doplnit) Kč**, poskytne Investor Městu do 60 dnů od nabytí právní moci povolení Investičního záměru; částka bude k datu nabytí právní moci povolení Investičního záměru upravena o inflaci dle čl. 7.7 smlouvy;
- b) 2. splátka - zbývající část Peněžního plnění ve výši vypočtené jako násobek (i) Základní sazby ve výši ke dni uzavření této smlouvy a (ii) počtu m² HPP Investičního záměru podle **Dokumentace skutečného provedení**, od kterého se odečte **(i) výše 1. splátky bez valorizace, tj. příslušné procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění, a (ii) hodnota Nepeněžního plnění poskytovaného dle této smlouvy upravená o inflaci obdobně dle čl. 7.7 Smlouvy**, poskytne Investor Městu do 60 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru; částka bude k datu podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru upravena o inflaci dle čl. 7.7 smlouvy.

¹ Město uzavírá tuto smlouvu jako osoba nepovinná k dani ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že by došlo k takové změně výkladu zákona nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Městu vznikla povinnost uplatnit daň z přidané hodnoty, není tato daň zahrnuta ve výši Investičního příspěvku a Investor je povinen Městu příslušnou částku daně doplatit na základě daňového dokladu vystaveného Městem.

- 7.6. Investor je povinen předložit Městu Dokumentaci skutečného provedení nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru. Na základě předložené Dokumentace skutečného provedení zašle Město Investorovi písemně výpočet druhé splátky Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění. Pokud se Dokumentace skutečného provedení v průběhu řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí změní, bude výpočet druhé splátky Investičního příspěvku upraven dle finální Dokumentace skutečného provedení ověřené stavebním úřadem.
- 7.7. Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy ke dni 1. května každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen **Inflační index**). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu; nejvýše však v souhrnu o 20 procentních bodů za celou dobu trvání této smlouvy pro každou částku, která je předmětem valorizace podle tohoto článku. 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 cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným 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.

Nepeněžní plnění

- 7.8. Investor převede do vlastnictví Města pozemky pro [doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Pozemky pro park“] v hodnotě určené dle (doplnit, jak byla hodnota daného Nepeněžního plnění určena) ve výši (doplnit) Kč v souladu s následujícími podmínkami:
- a) [Ve smlouvě bude zvolena jedna či více z níže uvedených variant:]
- [varianta se známou polohou pozemků] pozemky o výměře cca [...] m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu potvrzeného příslušným katastrálním úřadem, který předloží Investor Městu ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je Město oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem namísto Investora a na jeho náklady;
- [varianta s polohou k upřesnění] pozemky o výměře [...] m², jejichž přesnou polohu určí Investor v rámci území, které je stanoveno v situačním zákresu v příloze č. [...] smlouvy; Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího pozemky a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem;
- b) Investor vyzve Město k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do: (i) 3 měsíců od nabytí právní moci povolení záměru/kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru nebo nejpozději do (ii) [doplnit pevné nejzazší datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i Město, a to kdykoli za trvání této smlouvy;

- c) Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu, na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům na Město a předá pozemky Městu, a to vše do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
 - d) Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši **(doplnit)** Kč.
- 7.9. Investor poskytne Městu projektovou dokumentaci [doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „projektová dokumentace pro mateřskou školu“] v hodnotě určené dle (doplnit, jak byla hodnota daného Nepeněžního plnění určena) ve výši **(doplnit)** Kč v souladu s následujícími podmínkami:
- a) ve stupni [...]; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s Městem, jehož připomínky mají pouze doporučující charakter;
 - b) projektová dokumentace bude připravena v souladu s [definovat obecné požadavky jakosti zde nebo odkazem na přílohu, např.: „projektová dokumentace ve stupni [...] pro mateřskou školu pro 100 žáků, s plochou HPP nejméně [...] m², a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] smlouvy“; nesmí se však jednat o tak konkrétní požadavky, které by mohly představovat zadání na veřejnou zakázku na stavební práce, což bude posouzeno v každém jednotlivém případě samostatně];
 - c) Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby včetně získání pravomocného povolení záměru pro výše uvedenou stavbu;
 - d) Investor předá Městu projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a ve (doplnit počet) paré v papírové podobě [variantně: i originály pravomocných rozhodnutí] k převzetí v dostatečném předstihu, a to nejpozději do [konkrétní okamžik bude stanoven dle specifik každého případu];
 - e) Investor poskytne Městu výhradní postupitelnou licenci k autorskému dílu projektové dokumentace, která bude v územně a množstevně neomezeném rozsahu umožňovat užití projektové dokumentace všemi známými způsoby včetně oprávnění Města udílet podlicence, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv, a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do [...], za cenu ve výši **(doplnit)** Kč;
 - f) projektová dokumentace musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.10. Město se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto smlouvou provedeného Nepeněžního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví Města. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. Město z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat Městu konkrétní Nepeněžní plnění, anebo převést vlastnické právo na Město ke konkrétnímu Nepeněžnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto smlouvou.
- 7.11. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, Město se zavazuje převzít Nepeněžní plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nepeněžního plnění řádně dokončen a (ii) Investor písemně vyzve Město ke kontrole a převzetí dané části

Nepeněžního plnění a předloží za tímto účelem Městu veškerou potřebnou dokumentaci. Město poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Nepeněžního plnění do vlastnictví nezbytnou součinnost.

7.12. Pro případ, že by Nepeněžní plnění nebo jeho dílčí část:

- a) nebylo Investorem poskytnuto v souladu s touto smlouvou; nebo
- b) nemohlo být pro porušení smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito;

je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nebo jeho část nepřevzít a/nebo nepřijmout do vlastnictví a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nepeněžního plnění nebo jeho části do souladu s touto smlouvou.

8. Utvrzení závazků ze smlouvy

(Výše a rozsah smluvních pokut bude vždy sjednána dle konkrétních okolností případu.)

Nezbytná veřejná infrastruktura

- 8.1. Poruší-li Investor svou povinnost převést Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do vlastnictví Města dle sjednaných podmínek a ve lhůtách dle této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu **ve výši (doplnit) Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- 8.2. Poruší-li Investor svou povinnost zajistit správu, údržbu či provozování Nezbytné veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu **ve výši (doplnit) Kč** za každý jednotlivý případ porušení. V případě, že Investor poruší závazek zajistit správu, údržbu a provozování Nezbytné veřejné infrastruktury, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu, údržbu a provozování dané Nezbytné veřejné infrastruktury na náklady a nebezpečí Investora.
- 8.3. Poruší-li Investor svůj závazek uzavřít s Městem za sjednaných podmínek dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu **ve výši (doplnit) Kč** za každý jednotlivý případ porušení.

Služebnost veřejného užívání

- 8.4. Poruší-li Investor svou povinnost uzavřít smlouvu o zřízení Služebnosti veřejného užívání dle čl. 5.3 smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu **ve výši (doplnit) Kč** za každý jednotlivý případ porušení.

Nedodržení Základních parametrů

- 8.5. Poruší-li Investor svou povinnost dodržet při realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry dle čl. 3.3 smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu **ve výši (doplnit) Kč** za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více

Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Nepředložení Dokumentace skutečného provedení

- 8.6. Poruší-li Investor svou povinnost předložit Městu Dokumentaci skutečného provedení nejpozději s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši **(doplnit)** Kč za každý jednotlivý případ porušení.

Prodlení s úhradou finanční částky

- 8.7. Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky dle této smlouvy, je povinen uhradit Městu úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z úroku prodlení dle nařízení vlády.

Nepeněžní plnění

- 8.8. Poruší-li Investor svou povinnost převést vlastnické právo či sjednat jiné právo (např. licenční oprávnění k projektové dokumentaci) k Nepeněžnímu plnění ve prospěch Města ve sjednané lhůtě a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě **(doplnit)** dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je Město oprávněno požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní finanční plnění, ve výši násobku předpokládané hodnoty konkrétního Nepeněžního plnění, kterou je Město oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. 7.7 smlouvy a sankčního koeficientu ve výši **(doplnit dle okolností případu)**.
- 8.9. Požádalo-li Město o náhradní finanční plnění dle čl. 8.8 smlouvy, pak okamžikem úhrady takového plnění zaniká závazek Investora poskytnout konkrétní Nepeněžní plnění. Investor je povinen uhradit náhradní finanční plnění do Fondu developerských projektů ve lhůtě stanovené Městem v písemné výzvě.

[V případě požadavku Města mohou být sjednány další smluvní pokuty, zejména smluvní pokuta za prodlení se zřízením zajištění.]

Společná ustanovení

- 8.10. Investor se zavazuje zaplatit Městu smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.
- 8.11. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- 8.12. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo Města na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty. Investor je povinen takto uplatněnou náhradu škody na první výzvu Městu uhradit.
- 8.13. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty za porušení povinnosti Investora v souvislosti s výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury není dotčeno právo Města na náhradu škody Městu vzniklé v plné výši a Město má právo uplatnit vůči Investorovi právo na náhradu škody, která Městu vznikla v souvislosti s výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury a Investor je povinen takto uplatněnou náhradu škody na první výzvu Městu uhradit.
- 8.14. Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v této smlouvě považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí

sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

9. Zajištění závazků ze smlouvy

- 9.1. Za účelem řádného a včasného plnění všech povinností Investora dle této smlouvy se zavazuje Investor poskytnout níže uvedené zajištění, které bude udržovat jako platné po celou dobu trvání této smlouvy až do úplného splnění svých povinností.

(Výběr konkrétního zajišťovacího institutu bude proveden v rámci vyjednávání konkrétní Plánovací smlouvy s ohledem na velikost, typ, lokalitu Investičního záměru. Např. ručení, kauce, bankovní záruka, zástavní právo.)

Ručitelské prohlášení

- 9.2. Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této smlouvy zajistí Investor vystavení ručitelského prohlášení (dále jen **Ručitelské prohlášení**) ze strany **(doplnit identifikaci Ručitele)** (dále jen **Ručitel**) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení Městu do **(doplnit termín zřízení zajištění)**, ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této smlouvy.
- 9.3. Ručitelské prohlášení bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění Ručitelského prohlášení, které tvoří přílohu č. **(doplnit)** této smlouvy. Ručitelské prohlášení bude vystaveno ve prospěch Města s tím, že bude omezeno nejvyšší možnou částkou plnění ve prospěch Města, a to do výše: **(částka by měla být stanovena ve vazbě na výši Investičního příspěvku)** Kč (dále jen **Částka ručení**). Částka ručení se průběžně automaticky snižuje o částku řádně uhrazeného Peněžního plnění.
- 9.4. Částka ručení bude upravována o inflaci obdobně podle pravidel v čl. 7.7 smlouvy. Investor je povinen nejpozději do **31. května** každého kalendářního roku doručit Městu aktualizované Ručitelské prohlášení s Částkou ručení upravenou o inflaci obdobně podle pravidel v čl. 7.7 smlouvy.

10. Odpovědnost Smluvních stran

- 10.1. Ani jedna ze Smluvních stran není odpovědná za své prodlení, a/nebo následky porušení svých povinností dle této smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považuje:
- a) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci;
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).
- 10.2. Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

- 10.3. Město nenese odpovědnost za nesplnění povinnosti z této smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání (např. na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem). V takovém případě 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 dotčené zákonem vynucené jednání při zachování smyslu a účelu této smlouvy.
- 10.4. Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli ze Smluvních stran 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.

11. Převod pozemků a změny v osobě Investora

Informování o existenci smlouvy

- 11.1. Investor se zavazuje, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů pozemků, na nichž hodlá realizovat Investiční záměr, tj. pozemků parc. č. (doplnit)/pozemků označených v příloze č. (doplnit) smlouvy (dále jen **Pozemky**), nebo jejich části, prokazatelně informovat o existenci a obsahu této smlouvy ve znění 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 případných pozdějších dodatků.

Převod Pozemků

- 11.2. Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Města, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této smlouvy. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích nebo závazek uhradit Peněžní plnění aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, 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, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu.

Postoupení smlouvy

- 11.3. Tato smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 11.4. Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Městu. Investor specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této smlouvy. Město se zavazuje vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření smlouvy o postoupení této smlouvy bezodkladně od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Město uzavření smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne. Město je oprávněno odeprít udělení souhlasu zejména v případě důvodných

pochybností, že zamýšlený postupník bude schopen dostát svým závazkům vůči Městu plynoucích z této smlouvy. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním o uzavření smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.

[Bude-li mít Investor, v souvislosti s postoupením této smlouvy nebo její části na jinou osobu, zájem o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), je nutné sjednat podmínky pro změnu a nahrazení zajištění.]

Přeměny

- 11.5. 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, je Investor vždy povinen oznámit tuto skutečnost bezodkladně Městu.

12. Trvání a ukončení smlouvy

- 12.1. Tato smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. 12.2 smlouvy níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- a) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto smlouvou (a navazujícími smlouvami) včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- b) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv dle této smlouvy, navazujících smluv nebo v souvislosti s nimi;
- c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této smlouvy a navazujících smluv;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

- 12.2. Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Investičního příspěvku a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po jakémkoli předčasném ukončení této smlouvy.

- 12.3. Tato smlouva může být ukončena pouze:

- a) výpovědí, a to výpovědí Města výhradně z důvodů uvedených v čl. 12.5 smlouvy nebo výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. 12.6 smlouvy;
- b) zrušením této smlouvy nebo její části při přezkumu dle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy;
- c) zrušením této smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu; nebo
- d) dohodou Smluvních stran.

- 12.4. Od této smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné

ukončení této smlouvy a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech.

- 12.5. Město je oprávněno vypovědět tuto smlouvu výhradně z následujících důvodů:
- a) poruší-li Investor povinnost dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru Základní parametry, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě (doplnit) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;
 - b) poruší-li Investor povinnost uhradit Investiční příspěvek ve sjednaných lhůtách splatnosti, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě (doplnit) dnů od doručení písemné výzvy ze strany Města;
 - c) Město nenabude vlastnické či jiné sjednané právo k Nepeněžnímu plnění a Nezbytné veřejné infrastruktury ve lhůtách a za podmínek této smlouvy, a toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě (doplnit) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;
 - d) povolení Investičního záměru nenabude právní moci nejpozději do (doplnit);
 - e) kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nenabude právní moci nejpozději do (doplnit).
- 12.6. Investor je oprávněn vypovědět tuto smlouvu výhradně z následujících důvodů:
- a) poruší-li Město své povinnosti dle čl. 6.2 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 12 měsíců od doručení písemného upozornění ze strany Investora;
 - b) poruší-li Město své povinnosti dle čl. 6.3 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Investora a zároveň toto porušení významně ztíží přípravu nebo realizaci Investičního záměru.
- 12.7. Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou měsíců. Výpovědní doba začne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Uplynutím výpovědní doby zanikají všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této smlouvy, s výjimkou ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran, právních předpisů nebo podle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této smlouvy.
- 12.8. Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo náhradu škody v důsledku porušení této smlouvy, které vznikly před ukončením smlouvy.
- 12.9. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy výpovědi ze sjednaných výpovědních důvodů:
- a) ze strany Města, se dosud Investorem poskytnutá část Investičního příspěvku dle této smlouvy nevrací;
 - b) ze strany Investora, je Město povinno vrátit Investorovi dosud poskytnutý Investiční příspěvek, a to na účet, ze kterého Investor Investiční příspěvek poskytl (neurčí-li Investor písemně jinak).
- 12.10. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě ukončení této smlouvy výpovědi z důvodů uvedených v čl. 12.5 písm. a) a b) smlouvy nastává splatnost dosud neuhrazeného Peněžního plnění k okamžiku doručení výpovědi Investorovi.

- 12.11. Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změn okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotek či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území Města, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změny ceny lidské práce. Investor prohlašuje, že uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora dle této smlouvy.
- 12.12. Bude-li kterékoli ustanovení této smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně.
- 12.13. Dojde-li k pravomocnému zrušení části této smlouvy, zavazují se Smluvní strany, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část této smlouvy nebo celou smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k této smlouvě tak, aby nová plánovací smlouva či dodatek k této smlouvě co nejlépe odpovídaly původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu této smlouvy a tak, aby byl zajištěn soulad s právními předpisy (dále jen **Nová smlouva**).
- 12.14. Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel této smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části smlouvy nebo zrušené smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení této smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Investor bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu na adresu: **(doplnit) a/nebo** datové schránky.
- 13.2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, lze tuto smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, formou písemných dodatků. Jiná forma změn této smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- 13.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství dle § 504 Občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 13.4. Jakékoli smlouvy uzavřené na základě této smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- 13.5. Tato smlouva, smlouvy na ni navazující, 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 rozhodování sporů z této smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje.
- 13.6. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou Smluvní stranou. Město zašle bezodkladně po uzavření této smlouvy tuto příslušnému

úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování.

13.7. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabyde účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

13.8. **Doložka:** Tato smlouva byla schválena na Z...../..... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne

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

13.10. Přílohy této smlouvy tvoří:

- a) Příloha č. 1: Koordinační situace Investičního záměru
- b) Příloha č. 2: Katastrální výkres Investičního záměru
- c) Příloha č. 3: Situace Nezbytné veřejné infrastruktury
- d) Příloha č. 4: (Vzor Ručitelského prohlášení)
- e) Příloha č. 5: (doplnit)

V Brně dne

V Brně dne

Město:

Investor:

Statutární město Brno
(doplnit), primátor/ka

(Název Investora)
(Jednající osoba, funkce)