

MĚSTO KUTNÁ HORA

sídlem: Havlíčkovo náměstí 552/1, 284 01 Kutná Hora

IČO: 00236195

bankovní spojení: 94-0444212389/0800

zastoupené: starostou města panem Mgr. Lukášem Seifertem

(dále jen „Město“)

a

VERONEX, a.s.

sídlem: Rudolfovská tř. 202/88, České Budějovice 4, 370 01, České Budějovice

IČO: 45273201

číslo účtu:

bankovní spojení: CSOB

zastoupený/á:

(dále jen „Investor“)

(Město a Investor společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a podle § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

1.1 Tato Smlouva o územním rozvoji (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Zásady města Kutná Hora pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, schváleném Zastupitelstvem města Kutná Hora usnesením č. Z/155/23 ze dne 27.6.2023 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území města Kutná Hora.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat záměr „DŮM PASÁŽ“, specifikovaný v rozsahu studie vypracované ze dne 10.10.2023, studio Acht, s. r. o., (dále také jen „Investiční záměr“), na pozemku parc. č. 785/95 v kat. území Sedlec u Kutné Hory, sestávajícím se z následujících staveb a zařízení: Polyfunkční dům s náplní 36 bytů, 6 ateliérů, kancelářské plochy, prodejní plochy, restaurace a cukrárna se zázemím, 2 podzemní podlaží parkingu se 69 parkovacími stáními, o navrhovaných parametrech 2 PP, 8 nadzemních podlaží, o velikosti celkem 4 592 m² hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“) nového objektu nad rámec stávající HPP, kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu: úprava veřejných prostranství v okolí polyfunkčního domu, zajištění 4 míst v mateřské škole a 12 míst v základní škole pro budoucí obyvatele (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr odpovídá Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 Zásad. Investiční záměr je rovněž zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžitého plnění ve smyslu čl. I. odst. 6. Zásad za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle čl. 1.2 této Smlouvy, a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru, a dále předmětem této smlouvy je závazek investora v rámci realizace investičního záměru poskytnout další plnění specifikované v této smlouvě.

1.4 Investiční záměr uvedený v čl. 1.2 této Smlouvy klade ve smyslu § 88 StavZ na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Investora na vlastní náklady takovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město.

II. Závazky Investora

Investiční příspěvek a jeho předpokládaná výše

2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu dále specifikované Peněžitě plnění za účelem uvedeným v čl. 1.3 této Smlouvy. Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku ve smyslu čl. I odst. 6 Zásad je pro Investiční záměr stanovena jako násobek počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, uvedené v DUR, a částky 2 000 Kč. Celková předpokládaná výše Investičního příspěvku, se započítáním koeficientu zlepšení dle čl. 2.3 této smlouvy tak činí 5 510 400 Kč včetně DPH (slovy: pět milionů pět set deset tisíc čtyři sta korun českých). Z toho předpokládaná výše Peněžitě plnění činí 5 510 400 Kč včetně DPH (slovy pět milionů pět set deset tisíc čtyři sta korun českých), viz příloha č. 1 – výpočet koeficientu zlepšení.

Konečná výše Investičního příspěvku

2.2 Investor se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož **konečná výše** bude vypočtena jako násobek příslušného počtu m² hrubé podlažní plochy Investičního záměru, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, pravomocné společné povolení nebo k němuž nabyt právní účinky územní souhlas, nebo ke kterým byl vydán stavebním úřadem souhlas s ohlášenou změnou v užívání stavby nebo k němuž byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, a částky 2000 Kč;

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší Investičního příspěvku a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

Splatnost Investičního příspěvku

2.3 Investiční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pro Investiční záměr první pravomocné stavební povolení, společné povolení nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či právní jednání umožňující Investorovi začít stavět Investiční záměr (např. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení podle § 116 StavZ), anebo do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž Investorovi vznikne právo provést oznámený Investiční záměr podle § 117 odst. 5 StavZ.

2.4 Investiční příspěvek ve své konečné výši bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. 2.4 této Smlouvy na transparentní účet Města číslo:  Variabilním symbolem bude IČO Investora: 45273201.

Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury

2.5 K realizaci Investičního záměru uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 88 StavZ nutné vybudovat nebo upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Jedná se konkrétně o:

- a) úpravu části pozemku parc. č. 785/1 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory – pozemek ve vlastnictví Města, viz příloha č. 3
- b) úpravu části pozemku parc. č. 785/95 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory – pozemek ve vlastnictví Investora, viz příloha č. 3
- c) úpravu části pozemků parc. č. 785/187 a 785/189 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory – pozemky ve vlastnictví Města, viz příloha č. 4

2.6 Investor se zavazuje v rámci realizace Investičního záměru na parc. č. 785/1 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost vybudovat tři nová šikmá parkovací místa v návaznosti na stávající šikmá parkovací místa podél ul. 17. listopadu. Dále se zavazuje vybudovat podélný záliv pro odbočování a zajištění do podzemního parkingu se čtyřmi pohotovostními parkovacími místy podél ul. 17. listopadu a nové hnízdo pro umístění kontejnerů, viz příloha č. 3 – Koordinační situační výkres - přední část od ul. 17. listopadu.

2.7 Smluvní strany se dále dohodly, že současně s touto smlouvou uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí kupní na prodej částí pozemku parc. č. 785/1 o výměře cca 38 m² a 39 m², v k. ú. Sedlec u Kutné Hory v majetku Města, dle znaleckého

posudku – odborný posudek, číslo položky: 677/2023 vypracovaný znalcem Ing. Josefem Mottlem ze dne 12. 10. 2023, za kupní cenu ve výši 163 500 Kč. Po uzavření této smlouvy nechá Investor vyhotovit na vlastní náklady oddělovací geometrický plán, který se stane nedílnou součástí kupní smlouvy a následně vyzve Město k uzavření kupní smlouvy. Smlouvu o smlouvě budoucí kupní jsou obě smluvní strany povinny uzavřít současně s touto smlouvou o územním rozvoji č. 02/2024. Účelem smlouvy o smlouvě budoucí kupní je umožnit Investorovi realizaci podzemních garáží, které dle Investičního záměru zasahují mj. i do předmětných částí pozemku, jejichž převod řeší smlouva o smlouvě budoucí kupní. S ohledem na skutečnost, že řešené části pozemku budou následně veřejně přístupné, stejně tak jako část pozemkové parcely č. 785/95 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory, budou mít tyto pozemky charakter veřejného prostranství. Investor se zavazuje nejpozději do 60 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru převést pozemky specifikované v příloze č. 3, formou kupní smlouvy, na Město Kutnou Horu, kdy kupní cena bude ve výši 1 Kč. V této kupní smlouvě bude i závazek Investora, že Město umožní Investorovi, popř. i dalšímu vlastníku nemovitosti, aby upravoval a zabezpečoval předmětné nemovitosti tak, aby nebylo ohroženo užívání podzemních garáží a zároveň s ohledem na charakter veřejného prostranství, aby byl povrch upraven obdobně, jak jsou upravena chodníková tělesa v dané lokalitě. Na druhé straně se Město zaváže, že poté, co dojde k realizaci zpětné koupě a předmětné nemovitosti budou ve vlastnictví Města, uzavřít s Investorem nájemní smlouvu na dobu určitou, a to na dobu 30 let s účelem umístění venkovního posezení pro uživatele či vlastníky Investičního záměru za symbolickou 1 Kč. Pokud by nedošlo k realizaci samotného projektu do roku 2030, pak je povinností Investora uzavřít s Městem kupní smlouvu, na základě které převede za symbolickou 1 Kč zpět do vlastnictví Města předmětné části pozemku p. č. 785/1 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory, které mu byly převedeny za účelem výstavby podzemních garáží, a to nejpozději do 15. 1. 2031.

2.8 Investor se dále zavazuje zkultivovat veřejný prostor „vnitroblok Opletalova“. Na městských pozemcích parc. č. 785/187 a 785/189 v k.ú. Sedlec u Kutné Hory upraví parkovací plochy na západní stranu, počet parkovacích ploch bude zachován, tj. celkem 13 parkovacích míst, dále uvolněný prostor bude využit jako volná veřejná plocha pro rekreaci s většinou zpevněným dlážděným povrchem, vybavené mobiliářem a s navrženou výsadbou 8 stromů. Investor se zavazuje k součinnosti při péči o povrchy, technologii, odpadové hospodářství, o zeleň a vzrostlé stromy. Investor se zavazuje zkultivovat veřejný prostor v rozsahu studie zpracované v říjnu 2023 studiem Acht., s. r. o. Na druhé straně Město se zaváže, že poté co dojde ke zkultivování tohoto veřejného prostoru, uzavřít s Investorem nájemní smlouvu na dobu určitou, a to na 30 let s účelem umístění venkovního posezení pro uživatele či vlastníky Investičního záměru za symbolickou 1 Kč, viz příloha č. 4 – Koordinační situační výkres - zadní část, „vnitroblok Opletalova“.

2.9 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření výše uvedené veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.6 až 2.8 této Smlouvy, a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové veřejné infrastruktury do katastru nemovitostí.

2.10 Investor je povinen předat Městu také dokumentaci skutečného provedení, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrické plány, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci převáděného dle čl. 2.6 až 2.8.

2.11 Investor zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se převáděného dle čl. 2.6 až 2.8 této Smlouvy na Město nebo sám poskytne Městu plnění záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání stavby městu.

2.12 Veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.6 až 2.8 této Smlouvy, se Investor zavazuje vybudovat do (36) měsíců ode dne prvního pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující investorovi začít budovat uvedenou Veřejnou infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje veřejnou infrastrukturu, uvedenou v čl. 2.6 až 2.8 této Smlouvy, řádně zkolaudovat do (60) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

2.13 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování anebo úpravách veřejné infrastruktury, uvedené v čl. 2.6 až 2.8 této Smlouvy, není Nepeněžním plněním dle Zásad pro spolupráci dle čl. 1 odst. 7, a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku dle čl. 2.1 této Smlouvy.

2.14 Čl. 2.5 až čl. 2.13 se týkají infrastruktury specifikované v Přílohách č. 3 a 4.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Investičního záměru ve smyslu čl. IV. odst. 2. Zásad. V rámci této součinnosti Město poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru (zejména v územním řízení, společném řízení, stavebním řízení a v řízeních souvisejících, včetně případného řízení o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu přenesené působnosti a státní správy.

Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování nové či úpravy stávající veřejné dopravní anebo technické infrastruktury dle čl. 2.5 an. této Smlouvy, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování takové veřejné infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle čl. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Investiční záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Investor nebude plnit své závazky vůči Městu, a to jak z této smlouvy, tak i v případě z jiných právních jednání.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 K zajištění závazků Investora uvedených v odst. 2.1. až 2.4. této smlouvy se sjednává, že Investor je v případě prodlení se zaplacením Investičního příspěvku povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Město je oprávněno požadovat zaplacení této smluvní pokuty poté, co nebude předmětný závazek Investora splněn v termínech dle této Smlouvy, a to ani v případě výzvy zasláné prostřednictvím datové schránky

4.2 Dále si účastníci sjednali smluvní pokutu, a to pro případ, poruší-li Investor povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s čl. 5.7 této Smlouvy. Investor se zavazuje na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé prokázané porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

V. Závěrečná ustanovení

5.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

5.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje v **šesti** vyhotoveních, přičemž město obdrží čtyři vyhotovení, investor obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.

5.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.

5.5 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro

případ, že by převod práva povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. OZ, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

5.6 Investor se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

5.7 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Investor zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

5.8 Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti pak nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZRS“). Uveřejnění Smlouvy zajistí Město, a to ve lhůtě do 30 dní ode dne uzavření této Smlouvy. Neprodleně po uveřejnění této Smlouvy v registru smluv o tomto uveřejnění písemně informuje Investora. Investor není povinen správnost uveřejnění Smlouvy zkontrolovat. V případě, že Město z nějakého důvodu Smlouvu v registru smluv v uvedené lhůtě neuveřejní, vyhrazuje si Investor právo Smlouvu po uplynutí uvedené lhůty uveřejnit prostřednictvím registru smluv. Smluvní strana, která provedla opravu uveřejněné Smlouvy dle § 5 odst. 7 ZRS, odpovídá za její správnost obdobně. Druhá smluvní strana není povinna správnost provedené opravy zkontrolovat.

5.9 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním výše uvedené smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených smluvními stranami dle čl. 5.4 této Smlouvy, prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouva neobsahuje žádné informace, které by nemohly být uveřejněny podle ZRS, resp. které by nemohly být poskytnuty podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím.

5.10 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Kutná Hora č. Z/82/24 na jeho 3. zasedání, konaném dne 16. 4. 2024.

V Kutné Hoře dne 22. 5. 2024

V dne 7. 5. 2024

Mgr. Lukáš Seifert



Přílohy

- Příloha č. 1 - Výpočet koeficientu zlepšení - nejnižší započitatelný součinitel koeficientu je 0,6
- Příloha č. 2 - Koordinační situační výkres Investičního záměru
- Příloha č. 3 - Koordinační situační výkres – přední část od ul. 17. listopadu
- Příloha č. 4 - Koordinační situační výkres – zadní část, „vnitroblok Opletalova“
- Příloha č. 5 - Smlouva o smlouvě budoucí kupní

