

## Zásady města Mikulova pro spolupráci s investory

Příloha č. 2 – vzorové memorandum o spolupráci

*POZNÁMKA: Uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci je závislé na okolnostech každé jednotlivé věci, jakož i na dohodě smluvních stran o jejím obsahu. Podle toho se návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit.*

# Memorandum o spolupráci

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

### Město Mikulov,

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

zastoupena Mgr. Jitkou Sobotkovou, starostkou

(dále jen „**Město**“)

a

[doplnit jméno či příjmení / název],

bytem / se sídlem [...], IČO: [...],

narozen [...] / zapsán v [...] rejstříku vedeném [...] pod sp. zn. [...]

zastoupen [jméno], [funkce]

(dále jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

## Preambule

A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. Město dbá o rozvoj transformačních, rozvojových a stabilizovaných území i přírodních lokalit. Důsledkem stavebního rozvoje je zvyšování zátěže území Města, které vyvolává požadavky na zajištění odpovídajících kapacit občanské vybavenosti, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Města i novým obyvatelům a uživatelům těchto investičních záměrů. Město proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a odpovědnosti za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.

B. [Doporučujeme vložit odstavec o stavu aktuální veřejné infrastruktury Města]

C. Investor zamýšlí požádat o změnu územního plánu Města, jak je v podrobnostech uvedeno v dalších ustanoveních této Smlouvy.

- D. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že na základě předmětné změny územního plánu bude možné realizovat na dotčených pozemcích stavební záměry, který vyvolají v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, které bude nezbytné uspokojit.
- E. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel. Je nicméně povinností Města zároveň zajistit, aby nová výstavba byla realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu.
- F. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného navrhovanou změnu územního plánu podílet. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby dotčeného území.
- G. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu v rámci navrhované změny územního plánu. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném navrhovanou změnu územního plánu.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování orgánů městského úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách města Mikulova pro spolupráci s investory (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

## I. Základní pojmy

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

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

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

**Veřejnými službami** se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Město poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

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

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

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

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

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

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

**Hrubou podlažní plochou („HPP“)** se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostor, objektů technické infrastruktury. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítává plocha sklepů a dále plocha garáží, pokud je jejich užívání zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), a zastavěná plocha povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

## II. Úvodní ustanovení

- II.1 Investor je vlastníkem pozemků parc. č. [...] v k.ú. [...], které se ve stávajícím územním plánu Města nachází v ploše [...]. Investor hodlá docílit změny územního plánu Města (dále jen „**Změna ÚP**“), spočívající v [...], kterou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy v územním plánu Města nebo změna funkčního využití nebo podmínek prostorového uspořádání plochy umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy, a tedy navýšení HPP jakožto kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP a m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP. Důsledkem Změny ÚP je vznik nové zastavitelné plochy o určité výměře nebo kladný rozdíl m<sup>2</sup> HPP před Změnou ÚP a m<sup>2</sup> HPP po Změně ÚP umožňující zvýšení intenzity zastavění plochy (dále jen „**Plocha změny**“). Za tímto účelem Investor podal/ má zájem v budoucnu podat návrh Změny ÚP, a to v rozsahu dle podkladové studie pro návrh Změny ÚP předložené Investorem, včetně zákresu území dotčeného Změnou ÚP, která je přílohou č. 1 této Smlouvy.

*POZNÁMKA: V případě, že investor ještě není vlastníkem pozemku, ale má dotčený pozemek zatím zasmluvněn (např. na základě budoucí kupní smlouvy), při podpisu musí doložit souhlas vlastníka pozemku se změnou ÚP, která je buď přímo obsažena v budoucí kupní smlouvě, případně souhlas vlastníka doloží jako separátní dokument. Poslední větu lze vypustit v případě, kdy návrh na Změnu ÚP nebyl podán na základě podkladové studie.*

II.2 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu Investiční příspěvek ve formě níže specifikovaného Peněžního plnění anebo Nepeněžního plnění ve smyslu Zásad pro spolupráci s investory coby podíl Investora na zhodnocení jím vlastněných nemovitostí, uvedených výše, Změnou ÚP a příspěvek na pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá vznik nové zastavitelné plochy, a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v procesu pořizování Změny ÚP.

### III. Závazky Investora

III.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli a čl. II.2 této Smlouvy zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek sestávající z dále specifikovaného Peněžního plnění anebo dále specifikovaného Nepeněžního plnění.

III.2 Investor se zavazuje poskytnout Městu Peněžní plnění, jehož výše bude vypočtena jako hodnota odpovídající násobku příslušného počtu m<sup>2</sup> Plochy změny a částky uvedené v čl. III. odst. 3 písm. c) Zásad pro spolupráci s investory, případně částky dle čl. III odst. 5 nebo odst. 6 Zásad pro spolupráci s investory, pokud zastupitelstvo Města rozhodne o poskytnutí slevy dle tohoto ustanovení, přičemž od takto vypočtené částky bude odečtena fixní hodnota Nepeněžního plnění ve výši dle čl. III.8 této Smlouvy.

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

III.3 Peněžní plnění, poskytované dle čl. III.2 Smlouvy, je splatné do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude účinnosti Změna ÚP.

III.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „Inflační index“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

III.5 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v čl. III.3 této Smlouvy na bankovní účet Města číslo: [...] pod variabilní symbolem [...].

III.6 Investor se zavazuje poskytnout Městu následující Nepeněžní plnění:

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

- iv) jinou movitou nebo nemovitou věc, na které se smluvní strany dohodnou (např. převod pozemku) [doplnit podrobný popis];

(dále jen „Nepeněžní plnění“).

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

*POZNÁMKA: Konkrétní popis jednotlivých Nepeněžních plnění bude vždy výsledkem dohody mezi Investorem a Městem, která bude v souladu se Zásadami spolupráce s investorem uplatňovat vůči Investorovi své podmínky a požadavky na Nepeněžní plnění, tj. na vybudování či úpravy nové Veřejné infrastruktury nebo na vybudování nových bytových jednotek či poskytnutí jiné nemovité věci, tak, aby toto Nepeněžní plnění mělo Městem požadované vlastnosti. Podle toho se vzorový návrh smlouvy musí upravit, doplnit či změnit. V případě Nepeněžního plnění bude uvedeno, o jaký záměr se jedná, na jakém pozemku bude umístěn, jaké budou jeho základní parametry, včetně jeho rozlohy v m<sup>2</sup> HPP, a jaké bude Nepeněžní plnění klást nároky na veřejnou infrastrukturu.*

III.7 Hodnota Nepeněžního plnění je odborně odhadnuta na základě popisu uvedeného v čl. III.6 této Smlouvy a podrobnější dokumentace Nepeněžního plnění poskytnuté Investorem a stanovena fixní částkou a činí [...]- Kč (slovy: [...] korun českých). Odhad hodnoty je přílohou č. [...] této Smlouvy. Případné náklady na vypracování odhadu hodnoty Nepeněžního plnění nese Investor.

III.8 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace [...] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nepeněžního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžního plnění do katastru nemovitostí,
- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nepeněžního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo Město začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
- e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nepeněžního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,
- f. poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Městu v délce trvání alespoň [...] měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Město;
- g. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;

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

III.9 Investor se zavazuje vybudovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění nejpozději do [datum]. Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění do vlastnictví Města nejpozději do [datum]. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu plnění ve prospěch Města. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se

lhůta dle tohoto odstavce o 30 dní a smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí.

*POZNÁMKA: Termíny je nutné sjednat tak, aby Nepeněžní plnění bylo vybudováno a mohlo sloužit potřebám budoucí výstavby na ploše Změny ÚP. Tento závazek Investora musí být rovněž náležitě zajištěn. Přílohou smlouvy může být i harmonogram realizace Nepeněžního plnění, který jednotlivé lhůty detailněji stanoví. Pokud by bylo s ohledem na předmět Nepeněžního plnění potřeba, aby bylo Nepeněžní plnění zhotoveno a předáno dříve, je potřeba ustanovení upravit.*

*V případě, že je Nepeněžním plněním Veřejná infrastruktura, musí být Městu předána Investorem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Investor ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Veřejná infrastruktura nachází, služebnost ve prospěch Města, což musí Smlouva výslovně upravit.*

- III.10 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění. Rovněž nesmí vykazovat vady bránící jeho řádnému užívání. Město nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení, a je oprávněna žádat po Investoru zjednání nápravy.

## IV. Závazky Města

- IV.1 Město se zavazuje poskytnout Investorovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** v procesu pořizování Změny ÚP. V rámci této součinnosti Město zejména Investorovi poskytne součinnost k získání potřebných stanovisek a souhlasů k pořizované Změně ÚP. Součinnost poskytne ve všech fázích procesu pořizování Změny ÚP (zejména podání návrhu na Změnu ÚP, schválení návrhu zadání Změny ÚP, návrhu Změny ÚP, vrácení návrhu Změny ÚP pořizovateli k dopracování s pokyny zastupitelstva Města), a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost do **patnácti (15)** pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy. Město rovněž nemůže jakkoliv ovlivňovat hlasování jednotlivých zastupitelů Města. Město proto neodpovídá za výsledky hlasování zastupitelstva a výsledek hlasování zastupitelstva nelze považovat za porušení této Smlouvy.
- IV.2 Město si vyhraduje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle této Smlouvy v případě, že:
- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu,
  - ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy.
- IV.3 Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu přiměřeně odpovídajícímu součinnosti poskytované Městem dle čl. IV.1 této Smlouvy.
- IV.4 Město se zavazuje ve lhůtě do **sto dvaceti (120)** dní ode dne předchozí výzvy Investora **převzít do svého vlastnictví** Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat.
- IV.5 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:
- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,

- ii) nebylo řádně zkolaudováno, nebo
- iii) Investor neposkytne Městu na Nepeněžní plnění nebo jeho část záruky dle této Smlouvy, je Město oprávněno takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Města dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Městu poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran.

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

## V. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

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

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

*POZNÁMKA: Na konkrétní podobě zajištění shora uvedených závazků Investora se Smluvní strany dohodnou v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory. Konkrétní dohodnutou podobu zajištění je nutné ve Smlouvě podrobněji rozpracovat. Závazky investora je kromě výše uvedených institutů možné zajistit i dalšími instituty, jak jsou uvedeny v čl. VI odst. 2 Zásad pro spolupráci s investory. Volba vhodného institutu bude vždy odvislá od konkrétního případu.*

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

V.3 Pro případ porušení závazku uhradit Investiční příspěvek ve formě realizace Nepeněžního plnění ve lhůtách splatnosti dle této Smlouvy se Investor zavazuje uhradit Městu smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...]).

V.4 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. VI.1, VI.2, VI.3 či VI.4 smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

*POZNÁMKA: Smluvní pokuta za porušení povinností související s postoupením práv a povinností ze Smlouvy utvrzuje zásadní závazky Investora a její výše proto má odrážet důležitost utvrzovaného závazku.*

V.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

V.6 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

- V.7 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

*POZNÁMKA: Smluvní pokuty je obecně vhodné zakotvit dle skutečně sjednávaného rozsahu plnění, tj. tak, aby utrzovaly splnění zásadních závazků Investora.*

## VI. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

- VI.1 Investor se se zavazuje k tomu, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, a to včetně nabyvatelů kterýchkoliv pozemků ve vlastnictví Investora na území Města. Pokud Investor tuto povinnost poruší, odpovídá Městu za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.
- VI.2 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- VI.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmí být Investorem postoupena nebo převedena na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do dvou měsíců od předchozího písemného vyrozumění Investorem o zamýšleném postoupení či převodu Smlouvy či práv a povinností z ní nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- VI.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele pozemků v jeho vlastnictví či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit sám Investor. Nesplní-li vlastník pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí.
- VI.5 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.



## VII. Závěrečná ustanovení

- VII.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.
- VII.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy.
- VII.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- VII.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- VII.5 Město neneso odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- VII.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- VII.8 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a sporů s nimi souvisejících budou příslušné pouze české soudy.
- VII.9 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.10 Tato Smlouva se vyhotovuje v **pěti** vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po **dvou** vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- VII.11 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.12 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do splnění veškerých závazků z této Smlouvy.

VII.13 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města Mikulov č. [...] na jejím [...] zasedání, konaném dne [...].

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

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

---

**Město Mikulov**

---

**[doplnit název]**