



## Smlouva o výstavbě

Magistrát města Jihlavy  
smlouva zaevidována

pod č.: 1134/P/2024

### **Statutární město Jihlava**

sídlem: Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava I

IČO: 00286010

číslo účtu: 1466072369/0800

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

zastoupené: Ing. Vítem Zemanem, náměstkem primátorky

(dále jen „Město“)

a

### **NA FRANTIŠKU II, s.r.o.**

sídlem: Židovská 1143/31, 586 01 Jihlava

IČO právnické osoby: 02060418

číslo účtu: 1367661010/2700

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

zastoupená: Milanem Voborníkem, jednatelem

(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 (dále jen „StavZ“), tuto Smlouvu:

## **I. Úvodní ustanovení**

1.1 Tato Smlouva o výstavbě (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle dokumentu Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy, schváleném Zastupitelstvem města Jihlavy usnesením č. (419/20-ZM) ze dne (17. 12. 2020) (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 Statutárního města Jihlavy.

1.2 Investor hodlá na území Města realizovat investiční záměr Inženýrské sítě a komunikace **Na Františku I, 2. etapa**, sestávající z následujících staveb a zařízení: 30 samostatných pozemků pro budoucí individuální výstavbu 30 rodinných domů o navrhovaných parametrech: maximálně dvoupodlažní rodinné domy o maximální hrubé podlažní ploše dle tabulky HPP (součást přílohy č. 4 - Regulativy individuální výstavby rodinných domů), kladoucí následující nároky na veřejnou infrastrukturu: vybudování komunikace (místně obslužné komunikace včetně zvýšených křižovatek a nájezdových prahů místně obslužných komunikací), chodníků, zpevněných ploch (příjezdy k RD, parkovací stání, kontejnerové stání), plynovodů, vodovodů, kanalizace splaškové, kanalizace dešťové, veřejného osvětlení (včetně rozvodů), rozvodů NN, slaboproudých rozvodů a veřejné zeleně, to vše na pozemcích parc. č. 1303/85, 1303/316, 1303/208 v k. ú. Horní Kosov (dále jen „Investiční záměr“). Investiční záměr odpovídá Investičnímu záměru uvedenému v čl. I odst. 2 Zásad. Investiční záměr je zakreslen a popsán v celkovém situačním výkresu, který je přílohou č. 5 této Smlouvy.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Investora poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek dle čl. I odst. 6 Zásad za účelem pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu nebo veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Investičního záměru dle odst. 1.2 této Smlouvy (dále jen „Investiční příspěvek“), a závazek Města poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru.

1.4 Investiční záměr uvedený v odst. 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, včetně nezbytné úpravy stávající infrastruktury a převést vlastnické právo k této nové veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město (dále jen „**Nová infrastruktura**“).

## II. Závazky Investora

### Plnění Investora – Investiční příspěvek

2.1 Investor se zavazuje poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek za účelem uvedeným v odst. 1.3 této Smlouvy. Celková hodnota Investorem poskytovaných plnění dle odst. 2.1 této Smlouvy, tj. celková výše Investičního příspěvku, je pro Investiční záměr stanovena na základě výměry hrubých podlažních ploch Investičního záměru, pevně definovaných projektem pro územní rozhodnutí v souladu s částí III. odst. 1. Zásad jako násobek počtu m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy Investičního záměru (výpočet HPP obsažen v příloze č. 4) a částky **300,- Kč** a činí **2.040.000,- Kč (slovy: dva miliony čtyřicet tisíc korun českých)**.

2.2 Investiční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno pro Investiční záměr pravomocné stavební povolení, společné povolení nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu či učiněno právní jednání umožňující Investorovi kompletně realizovat Investiční záměr.

2.3 Investiční příspěvek bude Investorem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v odst. 2.2 této Smlouvy. Pokyny k platbě budou Městem zaslány bez zbytečného odkladu po vydání pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či učinění právního jednání umožňujícího Investorovi kompletně realizovat Investiční záměr. Platebními pokyny bude číslo účtu Města a přidělený variabilní symbol.

### Vybudování a úpravy nezbytné veřejné dopravní či technické infrastruktury

2.4 K realizaci Investičního záměru uvedeného v odst. 1.2 této Smlouvy je ve smyslu § 88 StavZ nutné vybudování **Nové infrastruktury**: komunikace (místně obslužné komunikace včetně zvýšených křižovatek a nájezdových prahů místně obslužných komunikací), chodníky, zpevněné plochy (příjezdy k RD, parkovací stání, kontejnerové stání), plynovody, vodovody, kanalizace splašková tlaková, kanalizace dešťová, veřejné osvětlení (včetně rozvodů), rozvody NN, slaboproudé rozvody a veřejná zeleň dle přílohy č. 5.

2.5 Investor se zavazuje vybudovat Novou infrastrukturu anebo upravit stávající infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.4 této Smlouvy, svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost. Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním Nové infrastruktury či úpravami stávající veřejné infrastruktury, uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nové infrastruktury, uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy, a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové Nové infrastruktury do katastru nemovitostí.

Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že závazek Investora vybudování Nové infrastruktury, uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy, není Nepeněžním plněním a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku dle odst. 2.1 této Smlouvy (a to včetně hodnoty pozemku či pozemků Investorem předávaných Městu spolu s Novou infrastrukturou dle odst. 2.7 a odst. 2.9 této Smlouvy).

2.6 Novou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.4 této Smlouvy, se Investor zavazuje vybudovat či upravit do **18** měsíců ode dne pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňujícího investorovi začít budovat Novou infrastrukturu či upravit stávající infrastrukturu. Investor se rovněž zavazuje Novou infrastrukturu, uvedenou v odst. 2.4 této Smlouvy, řádně zkolaudovat do 3 měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována. Investor neporuší svůj závazek dle předchozí věty, pokud Novou infrastrukturu řádně dokončí, podá včas a řádně žádost o její kolaudaci a kolaudace Nové infrastruktury či její části se zpozdí nikoliv z důvodů na straně Investora.

2.7 Investor se zavazuje:

- a) vyzvat Město k převzetí vodohospodářské infrastruktury, která je součástí Nové infrastruktury uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy, ve lhůtě do **3 měsíců** od její kolaudace, na základě kupní smlouvy;
- b) vyzvat Město k převzetí veřejné dopravní infrastruktury, která je součástí Nové infrastruktury uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy, ve lhůtě do **3 měsíců** od její kolaudace, na základě kupní smlouvy;
- c) vyzvat Město k převzetí jiné infrastruktury než v písm. a) a b) tohoto článku, která je součástí Nové infrastruktury uvedené v odst. 2.4 této Smlouvy, ve lhůtě do **3 měsíců** od její kolaudace, na základě kupní smlouvy.

Součástí výzvy Městu bude kopie kolaudace předávané stavby a na náklady Investora vyhotovené geodetické zaměření provedené veřejné infrastruktury (příslušný geometrický plán a digitální geodetické zaměření dohotovené infrastruktury v elektronické podobě ve formátu \*.dgn (Microstation V7)) a zaměření skutečného stavu vč. povrchových znaků infrastruktury v okolí stavby (situace) na základě dat získaných z digitální technické mapy města (DTMM), kterou zhotovitel obdrží od Města a kterou zaktualizuje na základě nového stavu. To vše ve III. třídě přesnosti, ve formátu \*.dgn V7 (Microstation). Data DTMM ve formátu \*.dgn poskytne Město na žádost Investora případně zhotovitele geometrických plánů. Žádost musí definovat požadovaný rozsah předávaných dat.

Smluvní strany se dohodly, že převod Nové infrastruktury na základě kupních smluv dle odst. 2.7 bude úplatný a stanovily výši úplaty na **1000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) + příslušná částka DPH pro každou takto uzavřenou smlouvu o převodu části Nové infrastruktury.

Rozsah Nové infrastruktury určené k převzetí Městem dle odst. 2.7 a odst. 3.3 této smlouvy je definován ve zjednodušeném situačním výkresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy, a dále v podkladu pro smlouvu o výstavbě, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že výpočty v rozsahu ploch a rozsahu objektů v příloze č. 3 jsou orientační a mohou být zpřesněny s ohledem na skutečné provedení.

#### **Další závazky Investora**

2.8 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Investiční záměr (neboť z této smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), realizovat jej v souladu s odst. 1.2 této smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu vybudování Nové infrastruktury. Harmonogram je přílohou č. 1 této Smlouvy.

2.9 Spolu s předávanou Novou infrastrukturou je Investor povinen předat Městu také dokumentaci skutečného provedení, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci.

Takto Investorem převáděná Nová infrastruktura nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatížena věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby, vyjma věcného břemene trasy plynovodu zřízeného ve prospěch Investora a věcného břemene zřízeného ve prospěch vlastníka a provozovatele rozvodů NN. Nová 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.

2.10 Investor se zavazuje zajistit, aby příslušný dodavatel (či dodavatelé) Nové infrastruktury poskytl na Novou infrastrukturu **záruku v době trvání 60 měsíců** ode dne předání a převzetí dokončené Nové infrastruktury bez vad a nedodělků Investorem. Investor se zavazuje tuto záruku smluvně převést na Město současně s jejím předáním (postoupením práv ze záruky).

2.11 Součástí této smlouvy je rovněž výtazek z technické zprávy k projektové dokumentaci Investičního záměru pro územní řízení, a to regulativy individuální výstavby rodinných domů, které jsou přílohou č. 4 této smlouvy. Investor se zavazuje tyto regulativy učinit jako součást projektové dokumentace Investičního záměru pro územní řízení v rozsahu, v jakém tyto regulativy budou akceptovatelné stavebním úřadem pro vydání územního rozhodnutí (např. RD na stavebních parcelách č. 29 a č. 30 dle přílohy č. 4 nebude dle názoru Investora možno umístit do doby, než bude rozhodnuto o rozšíření územního plánu města Jihlavy, o kterém bylo na žádost Investora již předběžně kladně zastupitelstvem Města rozhodnuto).



### 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).

Město se dále zavazuje uzavřít s Investorem smlouvu o poskytnutí finančních prostředků, na jejímž základě Investor poskytne Městu příspěvek ve výši, která odpovídá nákladům na výsadbu stromů dle schváleného osazovacího plánu, a Město se dále zavazuje provést výsadbu v tomto dohodnutém rozsahu. Město se dále zavazuje převzít do svého vlastnictví a následné správy Investorem vybudovanou Novou infrastrukturu uvedenou v odst. 2.4 této Smlouvy, včetně pozemků, v termínech dle odst. 3.3 této smlouvy. Výše uvedené závazky Města je Město povinno splnit vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud součinnost nebude vyžadovat předcházející schválení v orgánech města nebo si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do 15 (patnácti) pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této plánovací smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

Protože realizace Investičního záměru vyžaduje vybudování Nové infrastruktury či úpravy stávající veřejné dopravní anebo technické infrastruktury dle odst. 2.4 a 2.5 této Smlouvy, vztahuje se toto poskytování součinnosti na vybudování Nové infrastruktury i úpravy stávající veřejné infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem dle odst. 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, pokud byl Investor na neplnění závazků Městem písemně upozorněn s poskytnutím přiměřené lhůty k nápravě.

3.3 V případě, že výzva Investora bude mít veškeré náležitosti dle odst. 2.7, se Město zavazuje ve lhůtě nejpozději do 4 měsíců ode dne jejího doručení **převzít do svého vlastnictví** Investorem vybudovanou Novou infrastrukturu dle odst. 2.4 an. této Smlouvy, nebo její část, v rozsahu dle přílohy č. 2 a č. 3 této smlouvy, a tuto infrastrukturu dále spravovat pod podmínkou, že ji Investor převede, vybuduje v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by převáděná infrastruktura

- a) nebyla Investorem vybudována v souladu s touto Smlouvou, nebo
- b) nebyla řádně zkolaudována,
- c) nebyla předávána včetně pozemků, zřízených služebností a s geodetickým zaměřením, nebo
- d) Investor nepostoupí Městu na Novou infrastrukturu, nebo její část záruky dle odst. 2.10 této Smlouvy,

je Město oprávněno takovou infrastrukturu nepřevzít a podle čl. III. odst. 7. Zásad o tomto informovat na svých webových stránkách.

V případě, že výzva Investora nebude mít náležitosti dle čl. 2.7, počíná běžet lhůta 4 měsíců pro převzetí dnem doručení poslední listiny, která je součástí výzvy.

3.4 Investor se zavazuje nejpozději s doručením výzvy Městu k převzetí veřejné dopravní infrastruktury (dle odst. 2.7 písm. b) složit Městu Jistotu ve výši **600.000,-Kč** (dále jen „Jistota“) k zajištění závazku Investora dle odst. 3.5 věty první této Smlouvy, a to na číslo účtu Města a s variabilním symbolem, jež budou Městem zaslány dle odst. 2.3 této Smlouvy. O dobu prodloužení Investora se splněním závazku dle tohoto odst. 3.4 této Smlouvy se prodlužuje lhůta Města pro převzetí veřejné dopravní infrastruktury dle odst. 3.3 této Smlouvy.

3.5 Investor se ohledně veřejné dopravní infrastruktury převzaté Městem v souladu s odst. 3.3 této Smlouvy zavazuje na svůj náklad a svým jménem odstranit poškození (dále jen „Poškození“), která vzniknou na veřejné dopravní infrastruktuře ode dne jejího převzetí Městem v souladu s odst. 3.3 této Smlouvy do doby, než bude kompletní Investiční záměr dokončen v rozsahu alespoň **80 %**, a která nebudou kryta zárukou postoupenou na Město dle odst. 2.10 této Smlouvy. Za účelem splnění tohoto závazku se Investor zavazuje vyzvat Město po dokončení kompletního Investičního záměru v rozsahu alespoň **80 %** k opětovné společné kontrolní prohlídce veřejné dopravní infrastruktury a Město se zavazuje nejdéle do **30 dnů** od doručení výzvy veřejnou dopravní infrastrukturu společně se zástupcem Investora zkontrolovat. O společné kontrolní prohlídce bude mezi Investorem a Městem sepsán písemný protokol (dále jen

„Protokol“), ve kterém budou Městem uvedena Poškození na veřejné dopravní infrastrukturu, které Investor odstraní ve sjednané lhůtě, nejdéle však ve lhůtě 3 měsíců ode dne podpisu Protokolu ze společné kontroly. Pro odstranění pochybností Investor a Město sjednávají, že za Poškození veřejné dopravní infrastruktury se nebude považovat její běžné opotřebení. Odstranění Poškození uvedených v Protokolu ze společné kontroly se Město zavazuje Investorovi písemně do Protokolu potvrdit. Pro společnou kontrolu a podpis Protokolu se Město zavazuje sdělit Investorovi svého odpovědného zástupce.

3.6 Splní-li Investor své závazky dle odst. 3.5 této Smlouvy, zavazuje se Město vrátit Investorovi Jistotu a to do 30 dní od výzvy Investora na jeho účet č. 1367661010/2700. Nesplní-li Investor své závazky dle odst. 3.5 této Smlouvy, je Město oprávněno odstranit Poškození veřejné dopravní infrastruktury na náklady Investora s tím, že za tímto účelem je Město oprávněno použít Jistotu. Náklady na odstranění Poškození musí být vynaloženy účelně. Nevyčerpanou část Jistoty se Město zavazuje vrátit Investorovi.

3.7 Investor se v souvislosti s odst. 3.5 této Smlouvy zavazuje, že v kupních smlouvách na prodej jednotlivých stavebních pozemků zaváže kupující k výstavbě a kolaudaci rodinných domů nejdéle do 3 let od uzavření kupní smlouvy.

#### **IV. Další ujednání smluvních stran**

4.1 Investor, jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 2.1, 2.2, 2.5 až 2.8, 5.2 a odst. 5.6 této Smlouvy sjednává s Městem jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč za porušení každého z uvedených závazků.

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

4.3 Město jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 3.1 a 3.3 (tedy z povinnosti uzavřít smlouvu o poskytnutí finančních prostředků a závazek provést výsadbu dle schváleného osazovacího plánu a zejména závazek převzít do svého vlastnictví a následné správy Investorem vybudovanou Novou infrastrukturu uvedenou v odst. 2.4, včetně pozemků, za podmínek a v termínech dle odst. 3.3 této Smlouvy) sjednává s Investorem pro případ prokazatelného zavinění ze strany Města jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za porušení každého z uvedených závazků. Za porušení závazku Města poskytnout veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci Investičního záměru sjednává s Investorem jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení.

O porušení závazků nepůjde, pokud nesplnění závazků bude způsobeno okolnostmi mimo působnost Města.

#### **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 učinění právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje v čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

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

5.5 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do předání Investičního záměru Investora, uvedeného v odst. 1.2 této Smlouvy, Městu dle odst. 3.3 a 3.5 této Smlouvy a do doby vypořádání Jistoty dle odst. 3.6 této Smlouvy.



5.6 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 práv a 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.

5.7 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.

5.8 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.


5.9 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.

5.10 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 odst. 5.4 této Smlouvy, prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze ZRS. 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.

5.11 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Jihlavy č. 220/21-ZM na jeho 20. zasedání, konaném dne 29. 6. 2020.

V Jihlavě dne 21. 7. 2021

V JIHLAVĚ dne 16. 7. 2021



Ing. Vít Zeman  
náměstek primátorky



Milan Voborník  
jednatel

#### Přílohy

- Příloha č. 1 – harmonogram realizace Investičního záměru
- Příloha č. 2 – zjednodušený situační výkres Investičního záměru
- Příloha č. 3 – podklad pro Smlouvu o výstavbě
- Příloha č. 4 – Regulative individuální výstavby rodinných domů
- Příloha č. 5 – Celkový situační výkres Investičního záměru

NA FRANTIŠKU I – 2. etapa, Jihlava, Horní Kosov  
harmonogram realizace Investičního záměru

1. Pořízení a projednání dokladů pro ÚŘ	01-05/2021
2. Smlouva o výstavbě	06/2021
3. Územní rozhodnutí o umístění stavby	08/2021
4. Dokumentace pro SP	09-11/2021
5. Pořízení a projednání dokladů pro SP	12/2021
6. Stavební (vodoprávní) povolení	02/2022
7. Stavební povolení (ostatní)	03/2022
8. Předpokládaná realizace	03/2022- 06/2023
9. Předpokládané předání vybudované infrastruktury Městu	06-12/2023





————— OBRYŠ HRANICE PŘEDÁVANÝCH PLOCH POZEMKŮ NEBO JEJICH ČÁSTI  
 ..... OBRYŠ HRANICE PŘEDÁVANÝCH PLOCH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Katastrální území : Horní Kosov (okres Jihlava); 643084

1303/85 DOTČENÝ POZEMEK - PARCELNÍ ČÍSLO DLE KN

1303/85 DOTČENÝ POZEMEK PRO SPOLEČNOU ČÁST S KASHÁDOU - PARCELNÍ ČÍSLO DLE KN

**LEGENDA**

- NAVRHOVANÉ RODINNÉ DOMY (RD) - DOPORUČENÝ PROSTOR PRO UMÍSTĚNÍ RD
- NAVRHOVANÉ HRANICE PARCEL PRO VYSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ
- ZÁVAZNÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVRHOVANÉ MÍSTNÍ OBŠLUŽNÉ KOMUNIKACE - ASFALTOBETONOVÝ POKRYV
- NAVRHOVANÉ ZVÝŠENÉ KŘÍŽNÍKY A NÁJEZDOVÉ PRVKY
- MÍSTNÍ OBŠLUŽNÉ KOMUNIKACE - DLAŽEITNÍ POKRYV (BETONOVÉ TVAROVKY)
- NAVRŠENÍ PARKOVACÍ STÁNÍ PRO OSOBY VOZY - DLAŽEITNÍ POKRYV (BET. TVAROVKY)
- NAVRHOVANÉ CHODNIČKY - DLAŽEITNÍ POKRYV (BETON. TVAROVKY)
- NAVRŠENÍ PŘELÉZKY K RD I JAKO PARKOV. STÁNÍ A PŘÍSTUPY K RD (BET. TVAROVKY)
- NAVRŠENÍ ZPEV. PLOCHY STĚNÍ KONTAJNERŮ NA TRČENÝ ODPAJ (BETON. TVAROVKY)
- NAVRHOVANÉ CESTY - POKRYV Z KAMĚNKA (STĚK, STĚKOPISEK)
- NAVRHOVANÁ "VEREJNÁ ZELEŇ", ZAHRADNĚNÉ PLOCHY, STROMY, STROMKY, KEŘE
- NAVRHOVANÉ VODOVODY (PE TRUBKY)
- NAVRHOVANÉ KANALIZACE SPLAŠKOVÉ TLAMOVÉ (PE TRUBKY)
- NAVRHOVANÉ KANALIZACE DEŠŤOVÉ (ODVODNĚNÍ KAMENKOU) (PE TRUBKY)
- NAVRHOVANÉ KABELOVÉ ROZVODY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ SE SMĚRY NA STOLPÁRECH

		<b>Profi</b>	
investor	NA FRANTIŠKU II, s.r.o., Židovská 31, 586 01 Jihlava	formát	4 A4
akce	Inženýrské sítě a komunikace NA FRANTIŠKU I JIHLAVA - HORNÍ KOSOV II. ETAPA	datum	duben 2021
		stupeň	DUR
		zak.č.	
		par.č.	
obsah	Grafické znázornění ploch a inženýrských sítí předávaných Městu Jihlava	mřítko	1:1000
		č. výkresu	



Inženýrské sítě a komunikace  
NA FRANTIŠKU I  
JIHLAVA – HORNÍ KOSOV  
II. ETAPA

## Podklad pro plánovací smlouvu s Městem Jihlava

### Rozsah ploch předávaných městu Jihlava :

p.č. 1303/85                    6 594 m<sup>2</sup>

-----  
Celkem :                        6 594 m<sup>2</sup>

### Pro společnou část investice s LANDWEALTH CZ (Rezidence Kaskáda etapa AA)

p.č. 1303/85                    1 324 m<sup>2</sup>

p.č. 1303/316                 198 m<sup>2</sup>

p.č. 1303/15                   343 m<sup>2</sup>

-----  
Celkem :                        1 865 m<sup>2</sup>

### Rozsah objektů předávaných městu Jihlava :

Vodovody	524,5 m
Kanalizace splaškové tlakové	481,5 m
Kanalizace dešťové	309,7 m
Veřejné osvětlení	677,1 m; 28 svítidel
Místní komunikace	2 603,8 m <sup>2</sup>
Parkovací stání a zpev. plochy	524,9 m <sup>2</sup>
Chodníky	78,7 m <sup>2</sup>
Přijezdy k RD (na veřej. prostr.)	432,0 m <sup>2</sup>
Veřejná zeleň, zatrav. plochy	2 769,5 m <sup>2</sup>
Kontejnerová stání	31,0 m <sup>2</sup>

**Regulativy individuální výstavby rodinných domů**Velikost navržených parcel, zastavitelná plocha, velikost HPP, investiční příspěvek

pro výstavbu rodinných domů (RD):

č. pozemku	výměra v m <sup>2</sup>	maximální zastavitelná plocha v m <sup>2</sup>	limit HPP v m <sup>2</sup>	investiční příspěvek v Kč
1	674	202	200	60 000
2	671	201	200	60 000
3	671	201	200	60 000
4	671	201	200	60 000
5	689	207	200	60 000
6	761	228	250	75 000
7	741	222	250	75 000
8	701	210	250	75 000
9	697	209	200	60 000
10	697	209	200	60 000
11	843	253	250	75 000
12	698	209	200	60 000
13	861	258	250	75 000
14	990	297	300	90 000
15	655	197	200	60 000
16	687	206	200	60 000
17	683	205	200	60 000
18	679	204	200	60 000
19	667	200	200	60 000
20	693	208	200	60 000
21	695	209	200	60 000



22	1195	359	300	90 000
23	947	284	250	75 000
24	887	266	250	75 000
25	916	275	250	75 000
26	840	252	250	75 000
27	720	216	250	75 000
28	889	267	250	75 000
29	806	242	250	75 000
30	607	182	200	60 000
<b>Celkem</b>			<b>6800</b>	<b>2040000</b>

Pozn. – červeně výhledová výstavba po změně ÚPN města

#### Podlažnost rodinných domů (RD) na parcelách

V rámci celého řešeného území je stanovena jednotná podlažnost RD. U RD s plochou a pultovou střechou je podlažnost stanovena na maximálně 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. U RD se sedlovou střechou je stanovena podlažnost na maximálně 1 nadzemní podlaží, obytné podkroví a jedno podzemní podlaží. Podzemní podlaží nesmí v místě uliční čáry přesahovat upravený terén o více než 30 cm. U plochých střech může být „ustupující“ podlaží jen je-li to druhé nadzemní podlaží.

#### Tvary, výškové uspořádání a materiálové řešení střech

Přípustné jsou střechy ploché, pultové a sedlové. Nepřípustné jsou střechy polovalbové, valbové a obloukové. Přípustné jsou střechy „vegetační“.

Přípustné sklony sedlových střech:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$

Přípustné sklony pultových střech:  $15^{\circ} - 45^{\circ}$

Maximální výška atiky plochých střech: 7,5 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška horní hrany pultové střechy: 8,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška hřebene sedlové střechy: 9,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Orientace hřebene sedlových střech se u parcel jejichž kratší strana navazuje na obslužnou komunikaci doporučuje kolmo k této komunikaci. Orientace hřebene sedlových střech se u parcel jejichž delší strana navazuje na obslužnou komunikaci

doporučuje souběžně s touto komunikací. Uvedená orientace není závazná. U dvojdomku je přípustné pouze použití jednotného tvaru střechy.

#### Stavební čára a umístění domů na pozemku

V celé lokalitě jsou stanoveny jednotné podmínky pro umístění objektů vůči přilehlé místní obslužné komunikaci.

Stavební čáry definují prostor, v rámci kterého lze při zachování předepsaných odstupů a při dodržení stavební čáry, umísťovat stavbu. V situačním výkrese C.3 jsou tmavě fialovou čerchovanou čarou zakresleny závazné stavební čáry jednotlivých ulic. Šedé čárkované čáry jsou pouze doporučující a nejsou závazné. Závazná stavební čára je ve vzdálenosti 5,5 m od přístupové hranice pozemku. Pod tuto hranici nelze umísťovat žádné části stavby. Umístění RD v jiné vzdálenosti není dovoleno.

Umístění RD na rohových pozemcích je stanoveno na nárožích ulic. Pozemky, které mají komunikace ze dvou stran, mají stanoveny závazné stavební čáry z obou těchto stran. Navržená stavba RD se musí alespoň částí svého objemu dotýkat obou těchto čar. V rámci vedlejších stran rohových pozemků se stanovuje nepřekročitelná stavební čára 3.5 m.

Odstupy RD od bočních hranic pozemků musí být nejméně 3,5 m. V případě, že dojde mezi vlastníky dvou sousedících pozemků ke shodě, lze umístit RD i ve vzdálenosti 2 metrů od boční hranice pozemku. V tomto případě musí být dodržena podmínka, že na přiléhajících fasádách nebudou umístěna žádná okna do obytných místností. V případě, že jeden z RD bude mít v rámci přiléhající fasády okno do obytné místnosti, nelze umístit RD na sousedním pozemku v menší vzdálenosti než 7 metrů od nejbližší části sousedního RD. Umístění RD ve vzdálenosti menší než 3.5 metrů od boční hranice pozemku, je vždy podmíněno písemnými souhlasy vlastníků obou sousedících pozemků.

V rámci území je možné umísťovat kromě sólo rodinných domů i dvojdomky po dohodě vlastníků dvou přilehlých pozemků na společném řešení. Je přípustné, aby obě poloviny dvojdomku nebyly totožné. V případě umístění dvojdomků budou RD umístěny na společné hranici sousedících pozemků.

Musí být dodržena maximální zastavitelnost pozemku a minimální podíl zeleně. Zastavitelnost jednotlivých parcel je stanovena maximálně na 30 % plochy pozemku. Současně nesmí stavba RD překročit výměru hrubé podlažní plochy (HPP) stanovenou pro jednotlivé pozemky v tabulce výše. Přesnou definici HPP je možno nalézt v dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“ přijatým usnesením zastupitelstva Statutárního města Jihlavy č. 419/20-ZM ze dne 17. 12. 2020. Minimální podíl zeleně po odečtu zastavěné plochy RD a všech okolních zpevněných ploch (na pozemku) je stanoven na 60 %.

Na každé parcele budou zajištěna alespoň 2 parkovací stání pro osobní vozy. Stání mohou být umístěna volně nebo v rámci garáže. Přípustná jsou otevřená krytá



22	1195	359	300	90 000
23	947	284	250	75 000
24	887	266	250	75 000
25	916	275	250	75 000
26	840	252	250	75 000
27	720	216	250	75 000
28	889	267	250	75 000
29	806	242	250	75 000
30	607	182	200	60 000
<b>Celkem</b>			<b>6800</b>	<b>2040000</b>

Pozn. – červeně výhledová výstavba po změně ÚPN města

#### Podlažnost rodinných domů (RD) na parcelách

V rámci celého řešeného území je stanovena jednotná podlažnost RD. U RD s plochou a pultovou střechou je podlažnost stanovena na maximálně 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. U RD se sedlovou střechou je stanovena podlažnost na maximálně 1 nadzemní podlaží, obytné podkroví a jedno podzemní podlaží. Podzemní podlaží nesmí v místě uliční čáry přesahovat upravený terén o více než 30 cm. U plochých střech může být „ustupující“ podlaží jen je-li to druhé nadzemní podlaží.

#### Tvary, výškové uspořádání a materiálové řešení střech

Přípustné jsou střechy ploché, pultové a sedlové. Nepřípustné jsou střechy polovalbové, valbové a obloukové. Přípustné jsou střechy „vegetační“.

Přípustné sklony sedlových střech:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$

Přípustné sklony pultových střech:  $15^{\circ} - 45^{\circ}$

Maximální výška atiky plochých střech: 7,5 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška horní hrany pultové střechy: 8,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Max. výška hřebene sedlové střechy: 9,0 m od UT v místě vjezdu na pozemek

Orientace hřebene sedlových střech se u parcel jejichž kratší strana navazuje na obslužnou komunikaci doporučuje kolmo k této komunikaci. Orientace hřebene sedlových střech se u parcel jejichž delší strana navazuje na obslužnou komunikaci

doporučuje souběžně s touto komunikací. Uvedená orientace není závazná. U dvojdomku je přípustné pouze použití jednotného tvaru střechy.

#### Stavební čára a umístění domů na pozemku

V celé lokalitě jsou stanoveny jednotné podmínky pro umístění objektů vůči přilehlé místní obslužné komunikaci.

Stavební čáry definují prostor, v rámci kterého lze při zachování předepsaných odstupů a při dodržení stavební čáry, umísťovat stavbu. V situačním výkrese C.3 jsou tmavě fialovou čerchovanou čarou zakresleny závazné stavební čáry jednotlivých ulic. Šedé čárkované čáry jsou pouze doporučující a nejsou závazné. Závazná stavební čára je ve vzdálenosti 5,5 m od přístupové hranice pozemku. Pod tuto hranici nelze umísťovat žádné části stavby. Umístění RD v jiné vzdálenosti není dovoleno.

Umístění RD na rohových pozemcích je stanoveno na nárožích ulic. Pozemky, které mají komunikace ze dvou stran, mají stanoveny závazné stavební čáry z obou těchto stran. Navržená stavba RD se musí alespoň částí svého objemu dotýkat obou těchto čar. V rámci vedlejších stran rohových pozemků se stanovuje nepřekročitelná stavební čára 3,5 m.

Odstupy RD od bočních hranic pozemků musí být nejméně 3,5 m. V případě, že dojde mezi vlastníky dvou sousedících pozemků ke shodě, lze umístit RD i ve vzdálenosti 2 metrů od boční hranice pozemku. V tomto případě musí být dodržena podmínka, že na přiléhajících fasádách nebudou umístěna žádná okna do obytných místností. V případě, že jeden z RD bude mít v rámci přilehlé fasády okno do obytné místnosti, nelze umístit RD na sousedním pozemku v menší vzdálenosti než 7 metrů od nejbližší části sousedního RD. Umístění RD ve vzdálenosti menší než 3,5 metrů od boční hranice pozemku, je vždy podmíněno písemnými souhlasy vlastníků obou sousedících pozemků.

V rámci území je možné umísťovat kromě sólo rodinných domů i dvojdomky po dohodě vlastníků dvou přilehlých pozemků na společném řešení. Je přípustné, aby obě poloviny dvojdomku nebyly totožné. V případě umístění dvojdomků budou RD umístěny na společné hranici sousedících pozemků.

Musí být dodržena maximální zastavitelnost pozemku a minimální podíl zeleně. Zastavitelnost jednotlivých parcel je stanovena maximálně na 30 % plochy pozemku. Současně nesmí stavba RD překročit výměru hrubé podlažní plochy (HPP) stanovenou pro jednotlivé pozemky v tabulce výše. Přesnou definici HPP je možno nalézt v dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“ přijatým usnesením zastupitelstva Statutárního města Jihlavy č. 419/20-ZM ze dne 17. 12. 2020. Minimální podíl zeleně po odečtu zastavěné plochy RD a všech okolních zpevněných ploch (na pozemku) je stanoven na 60 %.

Na každé parcele budou zajištěna alespoň 2 parkovací stání pro osobní vozy. Stání mohou být umístěna volně nebo v rámci garáže. Přípustná jsou otevřená krytá



stání. V prostoru mezi stavební čarou a hranicemi parcel nesmí být umístěna krytá stání ani jiné přístřešky.

Ve výkresu C.3 - Koordinační situační výkres, jsou šedou plochou zakresleny návrhy pro umístění RD na jednotlivých parcelách, které nejsou závazné. Zákresy RD ve výkresech jsou pouze orientační. Při dodržení výše uvedené regulace pomocí uličních čar a předepsaných odstupů od sousedních parcel, se zastavěné tvary a obestavěný prostor blíže nespecifikují.

#### Likvidace dešťových vod

Na každém stavebním pozemku je stavebník RD povinen osadit akumulární, nebo retenční nádrž na dešťovou vodu o minimálním objemu, rovnajícím se množství vody z 15-ti minutového směrodatného deště (stanoví projektant RD). Přepad z těchto jímek bude sveden do veřejné dešťové kanalizace,

#### Barevnost a materiálové provedení RD

V rámci řešeného území není stanovena jednotná barevnost ani materiálové provedení fasád RD.

V rámci řešeného území není stanovena barevnost ani materiálové provedení střech RD. Doporučují se odstíny barev cihlově hnědé, šedé a černé. Nejsou dovoleny střechy výrazných modrých a zelených odstínů.

V rámci řešeného území není stanovena barevnost ani materiálové provedení oken RD.

#### Oplocení parcel RD

Oplocení pozemků před hlavní stavební čarou (oplocení předzahrádek) bude průhledné s minimální mírou transparentnosti 40% a max. výškou 1,4 m.

Oplocení zbývajících stran parcel mohou být výšky maximálně 1,8 m.

Doporučena jsou „průhledná“ oplocení z pletiva, zelené, „zinkové“ či šedé barvy. V případě jiného materiálu se závazně stanovuje vertikální orientace výplní oplocení. Nejsou dovoleny neprůhledné ploty z prefabrikované betonových dílců. Povolena jsou oplocení skládaná z kamene.

#### Vjezdy na pozemky

Umístění vjezdů na pozemky dle výkresu C.3 - Koordinační situační výkres je závazné. Vjezdy na stavební parcely budou odlišeny jiným provedením betonové dlažby, než bude použita na plochách podélného stání. Šířka vjezdu je stanovena na celkový rozměr 4.5 metrů. Z toho je vjezd na pozemek 3.0 metry. Prostor pro umístění branky 1.5 metrů. Vjezdy na pozemek jsou vždy navrženy tak, aby umožňovali v rámci dispozičního řešení domu umístění garáže na straně, která je z hlediska orientace vůči světovým stranám výhodná.



