

**Smlouva o úpravě právních vztahů
při výstavbě obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“**
dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Město Ivančice

IČO: 00281859
sídlo: 66491 Ivančice, Palackého náměstí 196
zastoupené: Milanem Bučkem - starostou

(dále jen „**Město**“)

a

2. Ivančice - Horní Pancíře s.r.o.

IČO: 06787941
spisová značka: C 104315 vedená u Krajského soudu v Brně
sídlo: Okružní 394, 672 01 Moravský Krumlov
zastoupena jednatelem:

(dále jen „**Investor**“)

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

uzavřeli tuto smlouvu o úpravě právních vztahů při výstavbě obytného souboru „Ivančice Horní Pancíře“ (dále jen „**Smlouva**“).

II. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

1. Investor má záměr realizovat mj. na pozemcích parcelních čísel 900/60, 900/68, 900/69, 900/70, 900/71, 900/72, 900/96, 900/97, 900/98, 900/99, 900/100, 900/102, 900/103, 900/104, 900/105, 900/82, 900/74, 900/73, 900/67 a 900/101 pokud získá souhlas všech vlastníků, všechny v katastrálním území Ivančice (dále jen „**Pozemky investora**“), developerský projekt sestávající ze stavby, která bude tvořena šesti obytnými soubory a rodinnými domy o celkové předpokládané hrubé podlažní ploše 50.000 m², související dopravní a technické infrastruktury a navazujících zpevněných ploch a ploch zeleně (dále jen „**Projekt**“).
2. Investor nechal za účelem realizace Projektu mj. vyhotovit:
 - a) území studii zpracovanou CHYBIK+KRISTOF s.r.o. (dále jen „**Územní studie**“). Územní studie tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy,
 - b) koordinační situační výkres, který Územní studii upřesňuje a doplňuje (dále jen „**Koordinační výkres**“). Koordinační výkres tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
3. Předmětem této Smlouvy je stanovení práv a povinností Smluvních stran souvisejících s přípravou, plánováním a realizací Projektu a s řešením otázek souvisejících.

III. REALIZACE PROJEKTU

1. Investor se zavazuje vybudovat na vlastní náklady Projekt za podmínek daných územně plánovací dokumentací Města, Územní studií, právními předpisy, rozhodnutími orgánů veřejné moci, a to výlučně na své náklady. Vybudováním se rozumí všechny fáze od plánování a přípravy, přes výstavbu až po kolaudaci.
2. Město souhlasí s dotčením svých pozemků parcelních čísel 900/82, 900/74, 900/73, 900/67, 900/101 a 900/140, všechny v katastrálním území Ivančice Projektem, tzn., se zastavěním těchto pozemků stavbami v rámci Projektu, a to v rozsahu, který je vyznačen v příloze číslo 3 označené jako „Majetkoprávní mapa“ (dále jen "**Pozemky města dotčené Projektem**"). Souhlas Města bude po uzavření této smlouvy vyznačen Městem též na vzájemně odsouhlaseném situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentaci, tak, jak vyžaduje § 184a odst. 2 zákona č. 183/2006, resp. § 187 odst. 3 zákona č. 283/2021. Uděleným souhlasem nejsou dotčeny případné jiné povinnosti Investora vyplývající z obecně závazných právních předpisů.
3. Smluvní strany deklarují, že jejich zájmem je směnit Pozemky města dotčené Projektem za části pozemků ve vlastnictví Investora parcelních čísel 900/60, 900/68, 900/69, 900/70, 900/71, 900/72, 900/96, 900/97, 900/98, 900/100, 900/102 a to v rozsahu který je zakreslen v příloze č. 4 označené jako Parcelace, přičemž o podmínkách této směny se Smluvní strany zavazují jednat a následně tyto podmínky vtělit do samostatné smlouvy (dále jen „**Směnná smlouva**“). Smluvní strany deklarují zájem uzavřít Směnnou smlouvu před započítím realizace Projektu. Pro účely Směnné smlouvy budou směňované pozemky přesně specifikovány v geometrickém plánu, který na své náklady nechá zpracovat Investor, a který bude nedílnou součástí Směnné smlouvy. Návrh geometrického plánu bude předložen Městu k odsouhlasení před jeho předložením Katastrálnímu úřadu k jeho potvrzení. Investor se zavazuje zajistit, aby v geometrickém plánu měly pozemky, které bude dle Směnné smlouvy městu převádět stejné m² jako Pozemky města dotčené Projektem.
4. Investor se zavazuje v rámci realizace Projektu vybudovat celkem minimálně 500 podzemních parkovacích stání (dále jen „**Parkovací stání**“). Investor se zavazuje zajistit prodej všech Parkovacích stání vlastníkům jednotek v Projektu, a to nejpozději do dne prodeje poslední z těchto jednotek.
5. Investor se zavazuje, že před započítím s realizací Projektu vybuduje tzv. severní staveništní dopravní napojení, jehož vedení je zakresleno v Příloze č. 5 této smlouvy (dále jen „**Staveništní napojení**“). Investor se dále zavazuje, že s realizací IV. etapy Projektu nezačne dříve, než namísto tohoto Staveništního napojení bude vybudována stavba komunikace (dále jen „**Obchvat**“). Smluvní strany deklarují, že podmínky pro vybudování tohoto Obchvatu jsou v jednání, přičemž v okamžiku uzavření této smlouvy existuje o tomto záměru Memorandum uzavřené mezi Investorem, Městem a společností MATE, a.s., které tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy. Město se zavazuje vést jednání s ostatními vlastníky pozemků, které budou nutné k vybudování Obchvatu, směřující k tomu, aby Obchvat mohl být vybudován.

IV. ZÁVAZEK INVESTORA VYBUDOVAT INFRASTRUKTURU

1. Investor se zavazuje na své náklady v rámci realizace jednotlivých etap Projektu mj. vybudovat na částech Pozemků investora níže uvedenou:
 - 4.1. a) dopravní infrastrukturu, tzn., zejména silnici, chodníky a veřejná parkovací stání (dále jen „**Dopravní infrastruktura**“),

b) technickou infrastrukturu, zejména veřejné osvětlení s venkovními svítidly (dále jen „**Technická infrastruktura**“)

s tím, že detailnější popis této infrastruktury je obsažen ve výkresu, který tvoří Přílohu č. 7 této smlouvy a dále v technických zprávách, vyhotovených společností AFRY CZ s.r.o., které tvoří Přílohu č. 8 Smlouvy.

4.2. vodohospodářskou infrastrukturu (dále jen „**Vodohospodářská infrastruktura**“), zejména:

- a) kanalizace dešťová včetně retenčních objektů a veškerých součástí (např. revizních šachet),
- b) kanalizace splašková včetně veškerých součástí (např. revizních šachet),
- c) vodovod – pitná voda včetně veškerých součástí (např. vodoměrných šachet, hydrantů)

s tím, že detailnější popis Vodohospodářské infrastruktury je obsažen ve výkresu, který tvoří Přílohu č. 9 této smlouvy a dále v technických zprávách, vyhotovených společností AFRY CZ s.r.o., které tvoří Přílohu č. 10 Smlouvy.

4.3. občanskou vybavenost (dále jen „**Občanská vybavenost**“), zejména:

- a) sadové úpravy – trávničky, stromy, keře,
- b) schodiště, hřiště, lavičky

s tím, že detailnější popis Občanské vybavenosti je obsažen ve výkresu, který tvoří Přílohu č. 11 této smlouvy.

Dopravní infrastruktura, Technická infrastruktura, Vodohospodářská infrastruktura a Občanská vybavenost jsou pro účely této smlouvy dále označovány společně též jen jako „**INFRASTRUKTURA**“.

Smluvní strany berou na vědomí, že realizace Projektu a INFRASTRUKTURY proběhne v šesti etapách, přičemž jednotlivé etapy realizace Projektu a INFRASTRUKTURY jsou vyznačeny v příloze č. 12. Investor se zavazuje realizovat jednotlivé etapy v pořadí daném jejich číselným označením dle přílohy č. 12.

2. Město je povinno strpět řádný výkon práva na provedení Projektu a INFRASTRUKTURY (dále též společně jako „**Záměr**“) ze strany Investora a nezasahovat a ani jinak nenarušovat řádnou realizaci Záměru a neučinít změnu územně plánovací dokumentace či jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Záměru.
3. Město se zavazuje při splnění podmínek daných touto smlouvou poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Záměru. Město se dále zavazuje, že při dodržení souladu realizovaného Záměru s právními předpisy, příslušnými rozhodnutími orgánů veřejné moci vydanými v rámci územního a stavebního řízení a všech podmínek Smlouvy nebude blokovat realizaci Záměru dalšími návrhy, podmínkami, nesouhlasnými stanovisky či opravnými prostředky v územním a stavebním řízení, které by nadměrně ztížily či vyloučily uskutečnění Záměru.

V. PŘEVOD VLASTNICKÝCH PRÁV K INFRASTRUKTUŘE VE PROSPĚCH MĚSTA

1. Záměrem smluvních stran je převést vlastnické právo k INFRASTRUKTUŘE a částem Pozemků investora, které budou dotčeny INFRASTRUKTUROU (dále jen „**Pozemky pro infrastrukturu**“) na Město, a to vše v rozsahu tak, jak je vymezeno v čl. IV. odst. 1 bodech 4. 1. až 4. 3. této smlouvy. Město však bere na vědomí, že nelze vyloučit, že v rámci stavebního řízení či v průběhu realizace Projektu a INFRASTRUKTURY vyvstane potřeba změnit technické aspekty, rozsah či umístění INFRASTRUKTURY či hranice Pozemků pro infrastrukturu (dále společně jen „**Změna infrastruktury**“). Investor je ke Změně infrastruktury oprávněn jen se souhlasem Města s tím, že pro tento případ je povinen o Změně infrastruktury informovat Město a předložit Městu veškeré podklady specifikující Změnu infrastruktury. Budou-li v jednotlivých smlouvách pro převod INFRASTRUKTURY sjednány minimální standardy, platí, že tyto musí být dodrženy i při Změně infrastruktury.
2. Smluvní strany deklarují vážný zájem mezi sebou uzavřít nejpozději před zahájením výstavby jednotlivých etap smlouvy o smlouvách budoucích, ve kterých shora (v odst. 1 tohoto článku smlouvy) uvedený záměr právně ukotví a stanoví podmínky pro uzavření kupních či směnných smluv (dále jen „**Převodní smlouvy**“). Investor se zavazuje předložit návrhy smluv s dostatečným předstihem, tj. nejméně 90 dnů před plánovaným uzavřením, a to vzhledem ke skutečnosti, že tyto smlouvy podléhají schválení zastupitelstvem Města. Smluvní strany se přitom dohodly, že v těchto smlouvách o smlouvách budoucích budou zohledněny mj. tyto skutečnosti:
 - a) Dopravní a Technická infrastruktura bude Investorem vybudována postupně, a to v rámci šesti etap Projektu, přičemž na Město budou vlastnická práva k Dopravní a Technické infrastruktuře (včetně části Pozemků investora Dopravní a Technickou infrastrukturou dotčenými) převáděna postupně, a to poté, co jednotlivé etapy Dopravní a Technické infrastruktury budou zkolaudovány, a to za kupní cenu ve výši 1,- Kč za 1 etapu;
 - b) Vodohospodářská infrastruktura (včetně části Pozemků investora Vodohospodářskou infrastrukturou dotčenými) bude převedena nikoliv do vlastnictví Města, ale do vlastnictví Svazků vodovodů a kanalizací Ivančice, a to na základě podmínek, které budou vyjednány mezi Investorem a Svazkem vodovodů a kanalizací Ivančice, kteří na této smlouvě v současné době pracují;
 - c) Občanská vybavenost bude Investorem vybudována postupně, a to v rámci šesti etap Projektu, přičemž na Město budou vlastnická práva k Občanské vybavenosti (včetně části Pozemků investora Občanskou vybaveností dotčenými) převáděna postupně, a to poté, co jednotlivé etapy Občanské vybavenosti budou zkolaudovány, a to za kupní cenu ve výši 1,- Kč za 1 etapu;
 - d) části Pozemků Investora dotčené INFRASTRUKTUROU budou přesně specifikovány v geometrickém plánu (či plánech) dle skutečného rozsahu provedené výstavby jednotlivé INFRASTRUKTURY, který na své náklady nechá zpracovat Investor, a který bude nedílnou součástí Převodních smluv s tím, že návrh geometrického plánu bude předložen zastupitelstvu Města ke schválení před jeho předložením Katastrálnímu úřadu k jeho potvrzení;
 - e) součástí převodů bude předání veškeré stavební dokumentace týkající se převáděné INFRASTRUKTURY;
 - f) návrh na vklad zajistí a správní poplatky spojené s převodem části Pozemků Investora dotčených INFRASTRUKTUROU v rámci katastrálního řízení ponese Investor;
 - g) Investor bude před zahájením výstavby jednotlivých částí INFRASTRUKTURY povinen předat Městu nejpodrobnější stupeň projektové dokumentace, tedy dle okolností zejm. projektovou dokumentaci pro provedení stavby nebo realizační dokumentaci. Tato dokumentace bude Městu předána v jednom vyhotovení v digitální podobě ve formátu PDF nebo DVG;

- h) Investor bude zavázán umožnit Městu, resp. osobě pověřené Městem, účast na kontrolních dnech při realizaci výstavby INFRASTRUKTURY, k nimž bude vždy s předstihem min. 5 dnů přizváno s právem zápisu výhrad k postupu výstavby, kvalitě materiálu či prací, k prováděným zkouškám, do stavebního deníku pro účely projednání s Investorem a zhotovitelem a právem dohledu nad odstraňováním případných zjištěných vad a nedodělků;
- i) Investor bude povinen zahájení výstavby INFRASTRUKTURY písemně oznámit Městu nejméně 30 dnů předem;
- j) Investor bude povinen veškeré práce při realizaci Projektu a INFRASTRUKTURY provést tak, aby byla v maximální možné míře šetřena, příp. nebyla vůbec dotčena, věcná a jiná, zejm. užívací, práva třetích osob. Za tímto účelem bude Investor zavázán zejména přijmout dostatečná opatření k minimalizaci prašnosti a hluku na území stavby a zajistit jejich dodržování po celou dobu výstavby;
- k) Městu budou ze strany Investora postoupena práva ze záruky za jakost INFRASTRUKTURY, která budou poskytnuta zhotovitelem INFRASTRUKTURY;
- l) Investor bude zavázán zajistit, aby INFRASTRUKTURA a Pozemky Investora dotčené INFRASTRUKTUROU nebyly při uzavření Převodních smluv zatíženy nad přiměřený rozsah věcnými ani jinými právy třetích osob (přiměřené je např. věcné břemeno ve prospěch vlastníka inženýrské sítě, apod.) a aby byly prosty jakýchkoli vad a nedodělků;
- m) pro případ, že budou INFRASTRUKTUROU dotčeny pozemky ve vlastnictví třetích osob, zavazuje se Investor zajistit zřízení souvisejících věcných břemen ke všem dotčeným pozemkům třetích osob a jejich následný převod ve prospěch Města.
- n) k uzavření Převodních smluv bude každá ze smluvních stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu do 6 měsíců ode dne, kdy budou splněny podmínky stanovené příslušnými právními předpisy pro užívání jednotlivé INFRASTRUKTURY (či její části) a bude vyhotoven geometrický plán potvrzený příslušným katastrálním úřadem vymezující Pozemek Investora dotčený touto INFRASTRUKTUROU;
- o) dojde-li ke Změně infrastruktury, tak jak je uvedeno odst. 1 tohoto článku Smlouvy, budou Smluvní strany, a to na výzvu kterékoliv z nich, povinny uzavřít nejpozději do 30 dnů ode dne doručení této výzvy dodatek k Převodním smlouvám, který Změnu infrastruktury zohlední (tzn. zejména upraví hranice pozemků a vymezení infrastruktury dle skutečného stavu);
- p) poruší-li investor povinnost uzavřít Převodní smlouvy či dodatek k nim (dle písm. n)), bude zavázána zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč a náhradu škody tuto smluvní pokutu převyšující,
- q) splnění jednotlivých povinností v Převodních smlouvách, zejména termíny plnění, budou zajištěny smluvními pokutami, jejichž konkrétní výše bude ujednána v Převodních smlouvách,
- r) do doby nabytí vlastnického práva Města k jednotlivé INFRASTRUKTUŘE bude Investor povinen provádět její údržbu v souladu s aktuálně platnými a účinnými právními předpisy, nejméně však v rozsahu údržby obvyklé.

VI.

ZÁVAZEK INVESTORA VYBUDOVAT MATEŘSKOU ŠKOLKU

1. Investor se dále zavazuje v rámci Projektu na své náklady vybudovat stavbu školky (dále jen "**Mateřská školka**") v rozsahu, který je definován v Příloze č. 13 této smlouvy označené jako „**Mateřská školka**“ s tím, že v rámci tohoto závazku budou Investorem vybudovány celkem 4 třídy pro 24 dětí na jednu třídu. Bližší podmínky realizace tohoto závazku Investora budou upraveny v samostatné smlouvě uzavřené mezi Městem a Investorem (dále jen „**Smlouva o vybudování mateřské školky**“).

2. Mateřská školka bude Investorem vybudována nejpozději do kolaudace III. etapy Projektu. Závazek Investora provést stavbu Mateřské školky ve výše uvedeném termínu bude sjednán pod sankcí smluvní pokuty, jejíž konkrétní výše bude dohodnuta ve Smlouvě o vybudování mateřské školky. Vyvstane-li na straně Města nezbytná potřeba umístit děti do školky dříve, než bude realizována kolaudace III. etapy Projektu, zavazuje se Investor zahájit s Městem jednání a učinit taková opatření, která lze na něm spravedlivě požadovat, aby pomohl tuto potřebu vyřešit.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že Mateřská školka bude vybudována na části pozemků, které získá Město do svého vlastnictví na základě Směnné smlouvy (viz čl. III. odst. 3 této Smlouvy) a to v rozsahu, který je zakreslen v Příloze č. 13 této Smlouvy (dále jen „**Pozemek pro mateřskou školku**“). Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o vybudování mateřské školky bude obsahovat ujednání, které v souladu s platnou právní úpravou umožní, aby vlastnictví ke stavbě Mateřské školky bylo do doby dokončení Mateřské školky odděleno od vlastnictví k Pozemku pro mateřskou školku.
4. Smluvní strany deklarují zájem Mateřskou školku po jejím dokončení převést do vlastnictví Města s tím, že za tímto účelem bude stavba Mateřské školky znalecky oceněna. Současně smluvní strany deklarují zájem převést do vlastnictví Investora část pozemků, které byly na Město převedeny na základě Směnné smlouvy, a to v rozsahu, který je zakreslen v Příloze č. 14 této Smlouvy (dále jen „**Vrácené pozemky**“) s tím, že za tímto účelem budou Vrácené pozemky znalecky oceněny. Bližší úprava těchto zájmů bude vtělena do Smlouvy o vybudování mateřské školky. Pro účely Smlouvy o vybudování mateřské školky budou Vrácené pozemky přesně specifikovány v geometrickém plánu, který na své náklady nechá zpracovat Investor, a který bude nedílnou součástí Smlouvy o vybudování mateřské školky s tím, že návrh geometrického plánu bude předložen Městu k odsouhlasení před jeho předložením Katastrálnímu úřadu k jeho potvrzení.

VII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Ujednává se, že vzhledem ke značnému rozsahu investic do INFRASTRUKTURY a ostatních závazků Investora dle této smlouvy, nebude Investor zavázán k úhradě finančního příspěvku na pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování veřejné infrastruktury dle Zásad pro výstavbu na území Města Ivančice.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“). Smluvní strany se dohodly, že návrh na uveřejnění smlouvy v registru smluv podá Město. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné ujednání o obchodním tajemství ve vztahu k nim či třetím osobám, na které se vztahuje právo na ochranu před uveřejněním.
3. Pokud před dokončením celého Projektu vstoupí do procesu jeho realizace jiný subjekt jako investor, ať už vedle Investora nebo Investora jakýmkoliv způsobem zcela nahradí, (dále jen „**Další investor**“) je Investor povinen zajistit, aby Další investor přistoupl na straně Investora k této smlouvě, případně práva a povinnosti Investora z této smlouvy převzal, a to bez zbytečného odkladu tak, aby byla bez jakéhokoli přerušení zachována kontinuita plnění povinností Investora dle této smlouvy. Poruší-li Investor tuto svou povinnost, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč s tím, že nárok na škodu tuto pokutu převyšující není tímto ujednáním dotčen. Přistoupení Dalšího investora je Investor povinen bez zbytečného odkladu Městu písemně oznámit.

VIII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Veškerá práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z této smlouvy se řídí českým právním řádem.
2. Jednotlivá ustanovení této smlouvy jsou do nejvyšší možné míry přípustné podle právních předpisů oddělitelná od ostatního obsahu smlouvy a jejich případnou neplatností není dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy. Pokud některé z ustanovení smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují k výzvě kterékoli ze Smluvních stran smlouvu doplnit novým platným a účinným ujednáním, které bude nahrazovat takovéto neplatné či neúčinné ustanovení a které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a účelu nahrazovaného ustanovení.
3. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou podle vůle Smluvních stran rozhodovány soudy České republiky, jakožto soudy výlučně příslušnými.
4. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky. Jakékoli změny smlouvy, učiněné jinou než písemnou formou, jsou vyloučeny.
5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou Smluvní stranu.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1** Územní studie
- Příloha č. 2** Koordinační výkres
- Příloha č. 3** Majetkoprávní mapa
- Příloha č. 4** Parcelace
- Příloha č. 5** Severní staveništní napojení
- Příloha č. 6** Memorandum o Obchvatu
- Příloha č. 7** Dopravní infrastruktura
- Příloha č. 8** Technické zprávy – dopravní infrastruktura
- Příloha č. 9** Vodohospodářská infrastruktura
- Příloha č. 10** Technické zprávy – vodohospodářská infrastruktura
- Příloha č. 11** Občanská vybavenost
- Příloha č. 12** Etapizace
- Příloha č. 13** Mateřská školka
- Příloha č. 14** Vracené pozemky

DOLOŽKA podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Schváleno zastupitelstvem města Ivančice usnesením č. ZM/2024/3/60 ze dne 3. 6. 2024

V Ivančicích dne 28. 6. 2024

V Ivančicích dne 28. 6. 2024

Město

Investor