

Smlouva o úpravě věcných a jiných práv a povinností

uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

IMOS TRADE, a.s.

IČ 27753867

se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 5127

zastoupená Ing. Oldřichem Šterclem, předsedou správní rady

(dále jen „**Investor**“)

Město Kuřim

IČ 00281964

se sídlem Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim

zastoupené Ing. Mgr. Drago Sukalovským, starostou

číslo bankovní účtu: 9005-22824641/0100

(dále jen „**Město**“)

I. Úvodní ustanovení

1. Investor je vlastníkem pozemků parc. č. 2649/2, 2649/4, 2648/3 a 1075/2 v k.ú. Kuřim (dále jen „**Pozemky Investora**“), na nichž má zájem vybudovat bytový dům „Paletárna“ (dále jen „**Bytový dům**“) v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy.
2. Bytový dům dělí Investor na dvě etapy (viz příloha č. 1 této smlouvy), které sice budou vybudovány a zkolaudovány společně, nicméně druhá etapa bude vybudována jen do stádia hrubé stavby s ohledem na skutečnost nedostatečného přístupu k Bytovému domu ze strany sousedící s pozemky parc. č. 1077/6, 1075/5 a 1075/4 v k.ú. Kuřim.
3. Součástí výstavby Bytového domu bude i výstavba a úprava zpevněných a nezpevněných ploch v okolí Bytového domu, vybudování souvisejících inženýrských sítí a jejich přípojek včetně všech souvisejících součástí a příslušenství (dále společně též jen „**Infrastruktura**“) v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy, Infrastruktura však pro účely této smlouvy nezahrnuje trafostanici (SO 404), přestože je v příloze č. 1 zakreslena.
4. Účelem této smlouvy je upravit mezi Investorem a Městem zejména
 - budoucí práva a povinnosti týkající se věcných práv smluvních stran k Infrastruktuře a pozemkům, na nichž nebo v nichž se Infrastruktura nachází,
 - poskytnutí příspěvku Městu ze strany Investora,
 - podmínky součinnosti poskytované Městem Investorovi v souvislosti s jeho záměrem.

II. Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Kupní smlouva týkající se první etapy

5. Investor se zavazuje, že nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města Investorovi uzavře Investor s Městem kupní smlouvu, jíž na Město převede vlastnické právo
- k pozemkům orientačně vymezeným v příloze č. 2 této smlouvy jako „pozemky převedeny Městu Kuřim – etapa I“ – jde o pozemky k převodu po kolaudaci první etapy, a
 - ke stavbám tvořícím zpevněné plochy (zejm. chodník, sjezd) v rozsahu orientačně vymezeném v příloze č. 3 této smlouvy jako „stavby převedeny Městu Kuřim – etapa I“ – jde o zpevněné plochy k převodu po kolaudaci první etapy,

to vše za celkovou cenu 100,- Kč.

6. Výzvu k uzavření kupní smlouvy ve smyslu předchozího odstavce je Město oprávněno učinit kdykoliv v době tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání první etapy Bytového domu.

Kupní smlouva týkající se druhé etapy

7. Investor se zavazuje, že nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města Investorovi uzavře Investor s Městem kupní smlouvu, jíž na Město převede vlastnické právo
- k pozemkům orientačně vymezeným v příloze č. 2 této smlouvy jako „pozemky převedeny Městu Kuřim – etapa II“ – jde o pozemky k převodu po kolaudaci druhé etapy dokončené z fáze hrubé stavby do finální podoby způsobilé k běžnému užívání (dále jen „**Finální podoba druhé etapy**“), tedy o část pozemků pod budoucím chodníkem přiléhajícím k severovýchodní stěně Bytového domu v podobě bezprostředně po kolaudaci Finální podoby druhé etapy, a
 - ke stavbám tvořícím zpevněné plochy (zejm. chodník) v rozsahu orientačně vymezeném v příloze č. 3 této smlouvy jako „stavby převedeny Městu Kuřim – etapa II“ – jde o zpevněné plochy k převodu po kolaudaci Finální podoby druhé etapy, tedy zejména o chodník přiléhající k severovýchodní stěně Bytového domu v podobě bezprostředně po kolaudaci Finální podoby druhé etapy,

to vše za celkovou cenu 100,- Kč.

8. Výzvu k uzavření kupní smlouvy ve smyslu předchozího odstavce je Město oprávněno učinit kdykoliv v době tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání Finální podoby druhé etapy Bytového domu.
9. Výzva Města k uzavření smlouvy dle tohoto článku II se může vztahovat k uzavření kupní smlouvy též jen na část sjednaného předmětu převodu, převod tak může být rozdělen do více částí, resp. smluv. V takovém případě budou všechny věci převáděné v jedné samostatné smlouvě oceněny vždy společně na částku 100,- Kč dle pravidla 100,- Kč za jednu smlouvu.
10. Investor se zavazuje, že v kupní smlouvě či smlouvách uzavřených ve smyslu tohoto článku II této smlouvy poskytne Městu záruku za jakost převáděných staveb tvořících zpevněné plochy, a to
- v případě kupní smlouvy či kupních smluv týkajících se první etapy v délce 60 měsíců od dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání první etapy Bytového domu,
 - v případě kupní smlouvy či kupních smluv týkajících se druhé etapy v délce 60 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání Finální podoby druhé etapy Bytového domu.

Součástí každé kupní smlouvy bude zároveň vždy ujednání, že uplatní-li Město u Investora právo ze záruky za jakost s požadavkem na odstranění reklamované vady, přičemž lhůtu k odstranění vady bude oprávněno stanovit Město, vždy však nejméně v délce 30 kalendářních dní, a Investor neodstraní reklamovanou vadu ani do tří měsíců ode dne jejího uplatnění u Investora, je Město oprávněno samo zajistit odstranění reklamované vady a Investor je povinen nahradit Městu náklady, které Město na odstranění reklamované vady vynaložilo.

11. V případě staveb tvořících zpevněné plochy, u nichž je Investor touto smlouvou zavázán převést na Město vlastnické právo, je Investor před zahájením jejich výstavby povinen předat Městu v elektronické podobě a ve dvou vyhotoveních ve fyzické listinné podobě nejpodrobnější stupeň projektové dokumentace, tedy dle okolností zejm. projektovou dokumentaci pro provedení stavby nebo dokumentaci pro výběr zhotovitele, a to i v případě změny stavby před dokončením.
12. Investor se zavazuje předat Městu ověřenou dokumentaci odpovídající skutečnému provedení infrastruktury podle vydaných povolení (dále jen „**DSP**“), zpracované dle příslušných platných právních předpisů, v následujícím rozsahu:
 - 12.1. ke stavebním objektům, které budou v budoucnu smlouvou převedeny do vlastnictví Města Investor Městu předá geodetickou část DSP ověřenou úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, a to v elektronické podobě na technickém nosiči dat nebo dálkovým přístupem ve výměnných formátech DGN, příp. DWG, DXF; technickou zprávu ve formátu DOCX a PDF; seznam souřadnic ve formátu TXT a PDF, kompletní DSP ve dvou fyzických listinných vyhotoveních včetně dokladové části zahrnující zejména doklady o provedení veškerých předepsaných zkoušek, atesty, certifikáty, prohlášení o shodě, revize apod., a též v elektronické podobě, včetně elektronické podoby výše uvedené dokladové části,a to vše vždy ke dni uzavření příslušné smlouvy mezi Městem a Investorem, kterou se na Město převádí příslušný stavební objekt.
13. Investor je povinen zajistit, aby předmět kupní smlouvy či kupních smluv uzavíraných ve smyslu tohoto článku této smlouvy nebyl při uzavření kupní smlouvy zatížen nad přiměřený a spravedlivý rozsah věcnými ani jinými právy třetích osob (přiměřené je např. věcné břemeno ve prospěch vlastníka inženýrské sítě VN, NN, plynovodu, vodovodu, kanalizace dešťové a splaškové apod.), a dále aby stavby tvořící zpevněné plochy byly ke dni nabytí vlastnického práva Městem prosty jakýchkoli vad a nedodělků, které by bránily jejich plnému a nerušenému užívání k zamýšlenému účelu.
14. Investor se zavazuje, že stane-li se vlastníkem pozemku parc. č. 1077/6, 1075/5 nebo 1075/4 v k.ú. Kuřim, či jakékoliv jejich části, uzavře s Městem vždy nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města kupní smlouvu, jíž převede na Město vlastnické právo k takovému pozemku nebo jeho části v rozsahu orientačně vymezeném jako veřejné prostranství v územní studii s názvem ÚZEMNÍ STUDIE US-06 „KUŘIM – SUBCENTRUM DÍLY ZA SVATÝM JÁNEM“, č. 00822_70 zpracované v lednu roku 2023 společností knesl kynčl architekti s.r.o., IČ 47912481, a to za cenu 100,- Kč. Výzvu dle předchozí věty je Město oprávněno učinit kdykoliv v době pěti let od nabytí vlastnického práva k pozemku nebo jeho části Investorem. Povinnost Investora dle tohoto odstavce se sjednává na dobu 20 let od uzavření této smlouvy.

III. Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene

Věcná břemena týkající se první etapy

15. Investor se zavazuje, že nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města Investorovi uzavře Investor s Městem jednu či více smluv o věcném břemenu, jíž nebo jimiž

služebnost inženýrské sítě ve prospěch vlastníka Pozemků investora

- 15.1. Město zřídí ve prospěch vlastníka Pozemků Investora (in rem) časově neomezenou služebnost inženýrské sítě, spočívající v právu zřízení, přístupu, provozování, údržby, opravy a modernizace nebo zlepšení výkonnosti přípojek inženýrských sítí (zejm. elektřiny, plynu, elektronických komunikací, vody, dešťové kanalizace, splaškové kanalizace) a s nimi souvisejících šachet nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví Města, zahrnující i právo vstupu a vjezdu na služební pozemek či pozemky dvoustopými vozidly techniky, v rozsahu orientačně vymezeném v příloze č. 4 této smlouvy, který zahrnuje též příslušná ochranná pásma inženýrských sítí, a to za jednorázovou úplatu ve výši 100,- Kč, přičemž služebnost bude zřízena k tíži pozemků, v nichž se příslušné přípojky či šachty nacházejí,

reálné břemeno údržby sjezdu a parkovacího stání ve prospěch Města

- 15.2. Investor, jako vlastník Pozemků Investora, zřídí ve prospěch Města (in personam) na dobu 99 let od uzavření smlouvy o věcném břemeni reálné věcné břemeno, jehož obsahem bude povinnost vlastníka Pozemků Investora provádět údržbu sjezdu a parkovacího stání orientačně vymezeného v příloze č. 5 této smlouvy ve stejném rozsahu, v jakém tuto povinnost musí plnit vlastník místní komunikace dle platných právních předpisů, a dále povinnost jejich oprav při odchylce od bezvadného stavu a údržby spočívající v metení a čištění sjezdu a parkovacího stání, odklizení nečistot a zimní údržby sjezdu a parkovacího stání, a to za jednorázovou úplatu ve výši 100,- Kč,

služebnost umístění chodníku a sjezdu na Pozemcích Investora

- 15.3. Investor, jako vlastník Pozemků Investora, zřídí ve prospěch Města (in personam) časově neomezenou služebnost zatěžující Pozemky Investora spočívající v právu zřízení, provozování, údržby, opravy a modernizace stavby chodníku a sjezdu v rozsahu orientačně vymezeném v příloze č. 6 této smlouvy jako „plochy, kde bude zřízeno věcné břemeno – I. etapa“, a to za jednorázovou úplatu ve výši 100,- Kč.
16. Výzvu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene ve smyslu předchozího odstavce je Město oprávněno učinit kdykoliv v době tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání první etapy Bytového domu. Výzva Města se může vztahovat k uzavření jedné či více smluv o věcném břemeni, nebo též k uzavření smlouvy o věcném břemeni jen k části sjednaného předmětu smlouvy o věcném břemeni (např. jen ke zřízení věcného břemene týkajícího se vodovodní přípojky apod.), zřízení věcného břemene tak může být rozděleno do více částí, resp. smluv. V takovém případě budou věcná břemena zřizovaná v jedné samostatné smlouvě oceněna vždy společně na částku 100,- Kč dle pravidla 100,- Kč za jednu smlouvu.

Věcná břemena týkající se druhé etapy

17. Investor se zavazuje, že nejpozději do tří měsíců od doručení výzvy Města Investorovi uzavře Investor s Městem smlouvu o věcném břemeni, jíž Investor, jako vlastník Pozemků Investora, zřídí ve prospěch Města (in personam) časově neomezenou služebnost zatěžující Pozemky Investora spočívající v právu zřízení, provozování, údržby, opravy a modernizace stavby chodníku v rozsahu orientačně vymezeném v příloze č. 6 této smlouvy jako „plochy, kde bude zřízeno věcné břemeno – II. etapa“, a to za jednorázovou úplatu ve výši 100,- Kč.
18. Výzvu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene ve smyslu předchozího odstavce je Město oprávněno učinit kdykoliv v době tří let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání Finální podoby druhé etapy Bytového domu.

IV. Příspěvek Investora

19. Investor se zavazuje poskytnout Městu finanční příspěvek v souvislosti s výstavbou první etapy Bytového domu, a to bezhotovostním převodem na shora uvedený bankovní účet Města, Město se zavazuje příspěvek přijmout.
20. Výše příspěvku bude vypočtena jako násobek počtu m² čisté podlahové plochy první etapy Bytového domu využitě jako byt nebo ubytovací zařízení a částky 800,- Kč.
21. Pro účely výpočtu příspěvku bude čistá podlahová plocha vypočtena dle stavebním úřadem ověřené dokumentace odpovídající skutečnému provedení první etapy Bytového domu podle vydaných povolení.
22. Definice čisté podlahové plochy využitě jako byt nebo ubytovací zařízení je obsažena v příloze č. 7 této smlouvy.
23. Investor se zavazuje uhradit zálohu na příspěvek ve výši 10 % předpokládané výše příspěvku do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy.
24. Pro účely výpočtu předpokládané výše příspěvku se čistá podlahová plocha vypočítá dle projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí předložené Investorem stavebnímu úřadu v rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí. Podal-li Investor žádost o vydání společného povolení, pak se použije projektová dokumentace pro vydání společného povolení, která byla Investorem pro podání žádosti použita.
25. Část příspěvku zbývajících po odečtení částky uhrazené jako záloha na příspěvek uhradí Investor Městu do jednoho měsíce od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání první etapy Bytového domu.

V. Další ustanovení

26. V případech, kdy uzavření budoucí kupní smlouvy nebo budoucí smlouvy o věcném břemeni vyžaduje zpracování geometrického plánu, je takový geometrický plán povinen na vlastní náklady zpracovat Investor. Investor je též povinen na vlastní náklady zajistit povolení stavebního úřadu k dělení pozemku v případech, kdy je takové rozhodnutí pro zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí nezbytné.
27. Investor předpokládá, že k zahájení výstavby Bytového domu dojde ještě v roce 2024 a že první etapa a druhá etapa ve fázi hrubé stavby budou dokončeny do dvou let od zahájení výstavby.
28. Investor informuje Město, že na střeše Bytového domu bude umístěna fotovoltaická elektrárna.
29. Na základě žádosti Města se Investor zavazuje prověřit možnost zřízení zelené střechy společně s fotovoltaickou elektrárnou a nebudou-li takovému uspořádání bránit závažné problémy, zelenou střechu na Bytovém domě během provádění jeho výstavby realizovat.
30. Město se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy udělí v rámci výkonu samostatné působnosti Města Investorovi pro účely řízení, zahájeného Investorem před stavebním úřadem v souvislosti s plánovanou výstavbou Bytového domu, souhlas s projektovou dokumentací.
31. Investor je při výstavbě první i druhé etapy Bytového domu až do stavu Finální podoby druhé etapy povinen umožnit Městu, resp. osobě pověřené Městem, výkon funkce technického dozoru alespoň v následujícím v rozsahu:
 - kontrola výstavby z hlediska souladu s projektovou dokumentací;

- kontrola veškerého instalovaného a použitého materiálu a jeho soulad s projektovou dokumentací;
- sledování předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací prováděných v rámci výstavby a jejich výsledků, sledování kvality prováděných dodávek a prací (certifikáty, atesty, protokoly apod.);
- účast na kontrolních dnech při provádění výstavby; zapisování výhrad k postupu výstavby, kvalitě materiálu či prací, k prováděným zkouškám do stavebního deníku pro účely projednání s Investorem a zhotovitelem;
- provedení podrobné kontroly předávaných stavebních objektů a sestavení seznamu zjištěných vad a nedodělků s uvedením termínu jejich odstranění závazného pro příslušné zhotovitele a dodavatele;
- dohled nad odstraňováním vad a nedodělků.

Výkon funkce technického dozoru zástupce Města je omezen pouze na realizaci stavebních objektů, které budou v budoucnu převedeny do vlastnictví Města.

- Investor je povinen zajistit, aby osoba pověřená Městem k výkonu funkce technického dozoru stavebníka (dále jen „**Technický dozor Města**“) měla vůči zhotoviteli či zhotovitelům a dodavatelům výstavby obou etap Bytového domu takové pravomoci a oprávnění, aby mohl být splněn účel technického dozoru Města, tj. zejména kontrola výstavby z hlediska souladu s požadavky Města a projektovou dokumentací. Náklady na Technický dozor Města nese Město.
- Za účelem realizace výkonu technického dozoru ve smyslu dvou předchozích odstavců je Investor povinen vždy v přiměřené době předem uvědomit Město a Technický dozor Města o plánovaných kontrolních dnech, zkouškách, přejímkách a jiných úkonech, při nichž je přítomnost Technického dozoru Města z hlediska Města žádoucí, a to na e-mailovou adresu markelova@kurim.cz a na e-mailovou adresu sdělenou Investorovi Technickým dozorem Města.
- Poruší-li Investor v souvislosti s touto smlouvou jakoukoli svoji povinnost, nahradí Městu škodu a nemajetkovou újmu z toho vzniklou. Povinnosti k náhradě se Investor zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Investora nebo vzniklá až v době, kdy byl Investor s plněním povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl Investor povinen překonat, jej však povinnosti k náhradě nezproští.
- Pokud do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání Finální podoby druhé etapy, vstoupí do procesu realizace výstavby Bytového domu a Infrastruktury jiný subjekt jako investor, ať už vedle Investora nebo Investora jakýmkoliv způsobem zcela nahradí, včetně případu, kdy Investor prodá Pozemky Investora nebo jakoukoliv jejich část třetí osobě (dále jen „**Další investor**“), je Investor povinen zajistit, aby Další investor přistoupil na straně Investora k této smlouvě, případně práva a povinnosti Investora z této smlouvy dle okolností zcela převzal, a to bez zbytečného odkladu tak, aby byla bez jakéhokoliv přerušení zachována kontinuita plnění povinností Investora dle této smlouvy.
- Investor se zavazuje, že neučiní nic, čím by ztížil nebo znemožnil realizaci této smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva se uzavírá na dobu 20 let od jejího uzavření.

38. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy se řídí českým právním řádem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení právních předpisů, která nemají donucující účinky, mají přednost před obchodními zvyklostmi.
39. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv podmínek.
40. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženého v této smlouvě.
41. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou podle vůle smluvních stran rozhodovány soudy České republiky, jakožto soudy výlučně příslušnými.
42. Smlouvu lze měnit pouze písemně. Tento odstavec lze měnit pouze písemně.
43. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv, přičemž dnem uveřejnění nabývá tato smlouva účinnosti.
44. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.
45. Tato smlouva byla schválena na 27. schůzi Rady Města dne 11.9.2024, usnesením č. R/2024/0361.

Přílohy:

- 1) *Bytový dům a Infrastruktura*
- 2) *části pozemků určené k převodu do vlastnictví Města*
- 3) *stavby tvořící zpevněné plochy určené k převodu do vlastnictví Města*
- 4) *vymezení rozsahu služebnosti inženýrské sítě*
- 5) *vymezení rozsahu reálného věcného břemene*
- 6) *vymezení rozsahu služebnosti umístění chodníku a sjezdu*
- 7) *definice čisté podlahové plochy*

V Kuřimi dne 27.9.2024

V Brně dne 18.9.2024

Město Kuřim

Mgr. Ing. Drago Sukalovský, starosta

IMOS TRADE, a.s.

Ing. Oldřich Štercl, předseda správní rady