

Plánovací smlouva

Statutární město Jihlava

sídlem: Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

IČO: 00286010

zastoupené: Ing. arch. Martinem Laštovičkou, náměstkem primátora
(dále jen „Město“)

a

Nákupní centrum Jihlava, s.r.o.

sídlem: Pontassievska 918/1, 662 02 Znojmo

IČO: 27677087

zastoupená: Otou Kohoutkem, jednatelem
(dále jen „Stavebník“)

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

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), tuto Smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

1.1 Stavebník hodlá na území Města realizovat záměr „**NC Aventin, II. etapa**“ na pozemcích parc. č. 452/1 a 452/44 v k. ú. Pístov u Jihlavy a na pozemcích parc. č. 673/2 a 672 v k. ú. Hosov, sestávající z následujících staveb a zařízení: výstavba podzemního podlaží sloužícího jako podzemní parkoviště, prvního nadzemního podlaží určeného pro nákupní činnost a druhého ustupující nadzemního podlaží pro volnočasové aktivity o navrhovaných parametrech: zastavěná plocha objekty 16.705 m² a obestavěný prostor 357.934 m³, kladoucí nároky na veřejnou infrastrukturu (dále jen „Stavební záměr“). Stavební záměr je zakreslen a popsán v situačním výkresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

1.2 Stavební záměr uvedený v odst. 1.1 této Smlouvy klade 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 rovněž i níže specifikovaný závazek Stavebníka na vlastní náklady takovou veřejnou dopravní infrastrukturu vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní infrastruktuře na Město.

II. Závazky Stavebníka

Vybudování a úpravy veřejné dopravní infrastruktury

2.1 K realizaci Stavebního záměru uvedeného v odst. 1.1 této Smlouvy je nutné vybudovat nebo upravit následující stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury:

- vybudování společné stezky pro pěší a cyklisty bude mít asfaltový povrch bez obrub o šířce 3,5 m. Tento projekt je rozdělen do dvou etap a tří úseků. Etapa I. o celkové délce 837,69 m (úsek A-B o délce 495 m a úsek B-Co délce 342,69 m) povede od parku „Nad tunelem“, u ul. Rantířovská bude stezka osvětleným přechodem a přejezdem napojena na chodník na severní straně ulice a cyklostezku B10, trasa je zobrazena v příloze č. 2 této Smlouvy. Dále trasa povede přes areál nákupního centra (tento úsek zůstane v majetku a správě stavebníka). Etapa II. o délce 159,69 m², tedy úsek D-E, povede přes kruhovou křižovatku na ul. Pelhřimovská a bude napojena na cyklostezku G01, trasa je zobrazena v příloze č. 3 této Smlouvy;
- vybudování autobusových zastávek na ul. Pelhřimovská u stávajícího místa pro přecházení
(dále pouze „Infrastruktura“).

2.2 Stavebník se zavazuje vybudovat anebo upravit Infrastrukturu svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost, Součástí nákladů Stavebníka jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo

souvisí s vybudováním či úpravami stávající Infrastruktury. Stavebník se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

Stavebník se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Infrastruktury, včetně digitálního zpracování a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Infrastruktury a práv k ní do katastru nemovitostí, přičemž bude Městu dodáno geodetické zaměření skutečného stavu vč. povrchových znaků inženýrských sítí v okolí stavby (situace) na základě nového měření zakresleného do dat digitální technické mapy města (DTMM) Jihlavy. To vše ve III. třídě přesnosti, ve formátu *.dgn V7 (Microstation) a umístěné v souřadnicovém systému S-JTSK. Data z DTMM Jihlavy zhotovitel získá od Města na základě žádosti graficky definující rozsah lokality. Pro zakres skutečného stavu není možné používat sdílené buňky (Shared Cell), křivky (curve, B-Spline), multičáry (Multiline) a textové uzly (Text Node).

2.3 Infrastrukturu se Stavebník zavazuje vybudovat či upravit nejpozději do dvaceti čtyř (24) měsíců ode dne prvního pravomocného povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání, umožňující Stavebníkovi začít budovat či upravit Infrastrukturu. Stavebník se rovněž zavazuje Infrastrukturu řádně zkolaudovat do dvanácti (12) měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována.

2.4 Stavebník se zavazuje do 30 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí vyzvat Město k převzetí Infrastruktury a veřejného osvětlení, které je součástí Infrastruktury a dále do 6 měsíců od výše uvedené výzvy, uzavřít s Městem příslušné smlouvy.

Takto Stavebníkem převáděná Infrastruktura nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatížena věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Infrastruktury. Infrastruktura musí být Městu předána Stavebníkem buď spolu s pozemkem či pozemky, na kterých se nachází, anebo musí Stavebník ve prospěch Města zřídit na takovém pozemku či pozemcích, na nichž se Infrastruktura nachází, služebnost inženýrské sítě ve prospěch Města.

2.5 Stavebník zajistí převod ze záruk za jakost týkajících se Infrastruktury na Město anebo sám poskytne Městu na takovou Infrastrukturu záruky, a to po dobu trvání minimálně 60 měsíců ode dne předání stavby Městu.

Další závazky Stavebníka

2.6 Stavebník se zavazuje v případě, že se rozhodne realizovat svůj Stavební záměr (neboť z této smlouvy mu neplyne povinnost svůj Stavební záměr realizovat), realizovat jej v souladu s odst. 1.1 této Smlouvy. Předpokládaný harmonogram je přílohou č. 4 této Smlouvy.

2.7 Stavebník se zavazuje při přípravě projektové dokumentace Infrastruktury spolupracovat s Městem, Stavebník umožní Městu vyjádřit se k návrhům projektové dokumentace a požadavky Města k vedení veřejné infrastruktury, k použití materiálů a případné další požadavky nechá zpracovat do projektové dokumentace. Současně Stavebník vyzve Město k odsouhlasení závěrečného návrhu projektové dokumentace pro povolení záměru před zadáním vyhotovení projektové dokumentace jejímu zhotoviteli. Pokud se Město nevyjádří k návrhům projektové dokumentace, nevyjádří požadavky nebo neodsouhlasí závěrečný návrh nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy Stavebníka, má se za to, že s projektovou dokumentací souhlasí.

2.8 Stavebník se zavazuje umožnit Městu po zahájení výstavby a úprav nezbytné veřejné dopravní infrastruktury její průběžnou kontrolu, včetně přizvání Města (specificky statutární zástupce Města, správce zeleně, správce komunikace a správce vodohospodářské infrastruktury) k účasti na kontrolních dnech jednotlivých staveb Infrastruktury s dostatečným předstihem nejpozději 5 pracovních dnů před konáním kontrolního dne tak, aby Město vždy mělo dostatečnou lhůtu k zajištění účasti svého zástupce na těchto kontrolních dnech. Seznam těchto osob oznámí Město Stavebníkovi před zahájením výstavby na základě oznámení Stavebníka o termínu zahájení výstavby, jehož součástí bude žádost o oznámení seznamu přizvaných na kontrolní dny. Kontrolní dny se uskuteční po dohodě smluvních stran vždy alespoň 1× týdně.

Stavebník se dále zavazuje, že umožní Městu (specificky statutárním zástupcům Města, správci zeleně, správci komunikace a správci vodohospodářské infrastruktury) kontrolu výše uvedených staveb v průběhu výstavby i mimo naplánované kontrolní dny.

2.9 Stavebník se zavazuje k tomu, že v době ode dne uzavření této Smlouvy do dne převedení Infrastruktury Městu prokazatelně informuje osobu, která se stane vlastníkem či spoluvlastníkem (dále jen „Zájemce“) nemovitosti sousedící s pozemkem, na kterém je a/nebo má být vybudovaná Infrastruktura (dále jen „Nemovitost“), a to na základě kupní či jiné smlouvy, na základě které dochází k převodu vlastnického práva k uvedené Nemovitosti ze Stavebníka na Zájemce, o podobě této Infrastruktury tak, jak je popsáno v této Smlouvě. Stavebník přitom Zájemce informuje vždy alespoň o:

- a) napojení Infrastruktury na stávající veřejnou dopravní anebo technickou infrastrukturu (dále jen „napojení“),
- b) připojení Nemovitosti zřízením sjezdů nebo nájezdů na pozemní komunikaci, ev. přímého připojení takového pozemku nebo Stavebního záměru nebo jeho části na pozemní komunikaci ve smyslu § 10 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „připojení“), a
- c) tom, že prostorové umístění a technické řešení těchto napojení anebo připojení nelze bez souhlasu Města (resp. beze změny této Smlouvy) jakkoliv měnit.

Prokazatelným informováním se podle této Smlouvy rozumí písemné informování Zájemce o podobě Infrastruktury ve smlouvě uzavřené mezi Stavebníkem a Zájemcem, jejímž předmětem je převod Nemovitosti. Stavebník se zavazuje doložit kopii takové smlouvy Městu ve lhůtě do 30 dní od obdržení výzvy Města k jejímu doložení. Stavebník se dále zavazuje po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne převedení Infrastruktury neumožnit jakýmkoli způsobem Zájemci změnu výše uvedených napojení anebo připojení, zejména změnou dokončené stavby.

2.10 Stavebník se zavazuje prověřit kapacitu stávající funkční retenční nádrže pro Stavební záměr. Případné úpravy či zkapacitnění retenční nádrže je povinen konzultovat s Odborem technických služeb Magistrátu města Jihlavy.

2.11 Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem příslušné smlouvy a poskytnout Městu Investiční příspěvek dle platných Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy, v případě, že bude realizovat změnu (např. nástavbu, přístavbu apod.) Stavebního záměru, etapu III. – výstavbu rodinných a bytových domů.

III. Závazky Města

3.1 Město se zavazuje poskytnout Stavebníkovi **veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti** pro realizaci jeho Stavebního záměru. V rámci této součinnosti Město poskytne Stavebníkovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek a poskytne Stavebníkovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Stavebního záměru, a to vždy na základě předchozí výzvy Stavebníka k poskytnutí konkrétní součinnosti. Pokud si smluvní strany nesjednají jinak, je Město povinno poskytnout součinnost do patnácti (15) pracovních dní ode dne doručení výzvy Stavebníka. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci veškeré nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

Protože realizace Stavebního záměru vyžaduje vybudování nové Infrastruktury či úpravy stávající veřejné dopravní infrastruktury, vztahuje se toto poskytování součinnosti i na vybudování nové Infrastruktury či úpravy stávající veřejné dopravní infrastruktury.

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost požadovanou Stavebníkem dle odst. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Stavební 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 Stavebník nebude plnit své závazky vůči Městu.

3.3 Město se zavazuje ve lhůtě dle odst. 2.4 této Smlouvy **převzít do svého vlastnictví** Stavebníkem vybudovanou Infrastrukturu, a tuto Infrastrukturu dále spravovat pod podmínkou, že ji Stavebník vybuduje či upraví v souladu s touto Smlouvou. Pro případ, že by Infrastruktura

- a) nebyla Stavebníkem vybudována či upravena v souladu s touto Smlouvou,
- b) nebyla řádně zkolaudována, nebo
- c) Stavebník neposkytne Městu na Infrastrukturu záruku dle odst. 2.5 této Smlouvy,

je Město oprávněno takovou Infrastrukturu nepřevzít a informovat o tomto na svých webových stránkách.

3.4 Město se zavazuje zajistit na své náklady pozemky pro výstavbu veřejné infrastruktury, nejsou-li ve vlastnictví Stavebníka nebo společnosti RoMa Břeclav, s.r.o., v termínu nejpozději do 30.06.2025, a to minimálně formou udělení souhlasu vlastníka pozemků s výstavbou.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Stavebník jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 2.3 až 2.8, 5.2 a odst. 5.6 této Smlouvy sjednává s Městem níže konkretizované smluvní pokuty:

- a) v případě prodlení Stavebníka s úpravou, vybudováním nebo předáním Infrastruktury dle odst. 2.3 a 2.4 této Smlouvy a nedodržení závazků převodu záruk dle odst. 2.5 je Stavebník povinen zaplatit Městu za každé jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý den prodlení, maximálně však do výše 10.000 Kč.
- b) v případě porušení závazků uvedených v odst. 2.6, 2.7, 2.8, 5.2 a 5.6 této Smlouvy je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty není dotčen nárok Města na případnou náhradu škody. Smluvní strany v této souvislosti vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

4.2 Poruší-li Stavebník povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s odst. 5.8 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 čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

4.3 V případě, že Stavebník

- a) poruší povinnost prokazatelně informovat Zájemce o podobě Infrastruktury včetně jejího napojení a včetně připojení pozemku nebo Stavebního záměru nebo jeho části, nebo
- b) umožní Zájemci změnu napojení anebo připojení Nemovitosti v rozporu s touto Smlouvou, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy. Případný nárok na náhradu škody způsobenou Městu v důsledku porušení uvedených povinností Stavebníka není tímto ustanovením dotčen.

4.4 Poruší-li Město jakoukoliv ze svých povinností uvedených povinností uvedených odst. 3.1 až 3.4 této Smlouvy či jinou povinnost z této smlouvy, zavazuje se na výzvu Stavebníka bez jakýchkoliv výhrad či podmínek zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení těchto povinností, a to do třiceti (30) dní ode dne doručení výzvy.

V. Závěrečná ustanovení

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

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

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje ve **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 naplnění všech závazků vyplývajících z této Smlouvy

5.6 V případě úmyslu Stavebníka převést svá práva a povinnosti ke Stavebnímu záměru na jiný subjekt, je Stavebník povinen Město o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět. V případě, že se Stavebník rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Stavební záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, Město k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práva povinností z této smlouvy nebyl možný podle § 1895 an. OZ, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

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

5.8 Stavebník 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 Stavebník 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 Stavebníka. Stavebník není povinen správnost uveřejnění Smlouvy zkontrolovat. V případě, že Město z nějakého důvodu Smlouvu v registru smluv v uvedené lhůtě neuveřejní, vyhrazuje si Stavebník 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 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

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

5.11 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Jihlavy č. 692/24-ZM na jeho 15. zasedání, konaném dne 17.09.2024.

V Jihlavě dne 02.10.2024

V Jihlavě dne 19.09.2024

Ing. arch. Martin Laštovička
náměstek primátora

Ota Kohoutek
jednatel

Přílohy

- Příloha č. 1 – situační výkres Stavebního záměru
- Příloha č. 2 – trasa smíšené stezky I. etapa
- Příloha č. 3 – trasa smíšené stezky II. etapa
- Příloha č. 4 – harmonogram realizace Stavebního záměru