



S/0232/2026/OURaSR

Plánovací smlouva k povolení záměru

Tuto plánovací smlouvu k povolení záměru (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

statutární město Frýdek-Místek,

se sídlem Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 00296643,

zastoupeno **Petrem Korčem**, primátorem města

(dále jen „**Město**“)

a

Residence FM Berlín s.r.o.

se sídlem Dolnoměcholupská 1311/10a, Hostivař, 102 00 Praha, IČO: 218 12 543,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 406799

zastoupena Ing. Jiřím Vlčkem, jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

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

Preambule

- A. Město je v rámci své činnosti povinno pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory již ve fázi územního plánování. Město v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí na území Města realizovat Investiční záměr, jak je podrobněji definován v dalších ustanoveních této Smlouvy.
- C. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a jeho obyvatel, a to za předpokladu, že bude realizována v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje Města.
- D. Investor má zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr.
- E. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Města a Investora v rámci spolupráce na zajištění trvale udržitelného rozvoje Města a ochrany veřejného zájmu při realizaci Investičního záměru Investora.

- F. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování jednotlivých odborů magistrátu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- G. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

I. Základní pojmy

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

Dokumentací pro povolení záměru („DPZ“) se rozumí projektová dokumentace a dokumentace pro povolení Investičního záměru, jak je definována v § 157 a § 158 Stavebního zákona a ve vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Nepeněžním plněním se rozumí věcné, nefinanční plnění Investora. Nepeněžním plněním není závazek Investora podílet se na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Občanským vybavením se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Plněním Investora se rozumí peněžní nebo nepeněžní plnění Investora, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Města na rozvoj území spočívající zejména ve výstavbě a údržbě nové Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných Investičním záměrem. Plnění Investora nezahrnuje náklady na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury pro Investiční záměr.

Povolením záměru se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona. V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona.

Pozemky se rozumí pozemky parc. č. 5281/4 o výměře 19 070 m², druh pozemku orná půda, parc. č. 5281/20 o výměře 477 m², druh pozemku orná půda, v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, na kterých má být připravován a realizován Investiční záměr, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. 1 Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, včetně zelené infrastruktury, občanské vybavení a veřejné prostranství.

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

II. Úvodní ustanovení

II.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění v této Smlouvě specifikovaného Investičního záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) závazku Města dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona poskytnout Investorovi **nezbytnou součinnost** k uskutečnění Investičního záměru, tak jak je tento záměr specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, a po dobu trvání této Smlouvy **neuplatňovat** ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení níže specifikovaného Investičního záměru Investora návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy,
- ii) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit **Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr** a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví města,
- iii) závazku města dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona od Investora převzít jím zhotovenou Nezbytnou infrastrukturu do svého vlastnictví,

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Město před uzavřením této Smlouvy posoudilo Investiční záměr specifikovaný v čl. III.1 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Uzavření této Smlouvy naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- i) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel Města a je založena na předpokladu souladu Investičního záměru s územním plánem Města;
- ii) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Města v souladu se strategickými dokumenty Města, kterými jsou mj. Strategický plán rozvoje statutárního města Frýdku-Místku 2024-2035 nebo Adaptační strategie statutárního města Frýdku-Místku.

III. Investiční záměr

III.1 Investor hodlá na území Města, a to konkrétně na Pozemcích, realizovat záměr označený jako „Bytové domy Frýdek-Místek – Berlín III“, tak jak je tento specifikován projektovou dokumentací vypracovanou společností Grido, architektura a design, s.r.o. ze dne 10.11.2025, která byla Městu předložena dne 17.12.2025 a jak je tento záměr zakreslen a popsán v koordinačním situačním výkresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, a souhrnné technické zprávě, která je přílohou č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Investiční záměr**“). Podstatou Investičního záměru je výstavba bytových domů, obchodních jednotek, s nimi souvisejících ploch (parkovacích míst a garáží), pozemních komunikací, veřejného osvětlení a inženýrských sítí.

- III.2 Investor se zavazuje v případě, že se rozhodne uskutečnit svůj Investiční záměr (neboť z této Smlouvy mu neplyne povinnost svůj Investiční záměr realizovat), ve všech fázích jeho přípravy a realizace postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, v termínu do osmi (8) let od uzavření této Smlouvy.
- III.3 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. III. 2 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace dodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. III. 1 této Smlouvy, pokud změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměr bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně, funkčně a esteticky nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III. 1 této Smlouvy a zároveň z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku.
- III.4 Smluvní strany společně deklarují, že v případě potřeby změny definice Investičního záměru oproti čl. III.1 této Smlouvy v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

Investor je oprávněn obrátit se s písemnou odůvodněnou žádostí na Město pro uzavření dodatku k této Smlouvě pro změnu Investičního záměru oproti jeho vymezení dle čl. III. 1. této Smlouvy. Investor je povinen na základě žádosti Města předložit jakékoliv doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti Investora potřeba. Město se zavazuje žádost Investora projednat a informovat jej o výsledku tohoto projednání do devadesáti (90) dnů od přijetí žádosti nebo posledního z vyžádaných doplňujících podkladů Městem, podle toho, která ze skutečností nastane později. Bude-li Město s žádostí Investora souhlasit, Smluvní strany uzavřou odpovídající dodatek k této Smlouvě. Město deklaruje svou připravenost neodmítnout uzavření dodatku bez rozumného důvodu.

IV. Závazky Města

- IV.1 Město se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje po dobu trvání této Smlouvy:
- i) **poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Investičního záměru;** pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Město povinno poskytnout součinnost do třiceti (30) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti nebo výjimečně, s přihlédnutím k charakteru významnější požadované součinnosti bez zbytečného odkladu po uplynutí shora uvedené lhůty, přičemž pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Město není v rámci nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy,
 - ii) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky,** které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Město je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
 - (1) že se projednáváný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu čl. III.3 této Smlouvy;
 - (2) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých

posudků;

- (3) kdy je Město zároveň oprávněno odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. IV.4 této Smlouvy;

příčemž závazek Města neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

- IV.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že součástí závazků Města podle této Smlouvy není závazek dle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nevydat nebo nezměnit územně plánovací dokumentaci. Pokud však Město změní územní plán nebo vydá nový územní plán takovým způsobem, že to vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. IX.4ii) Smlouvy.
- IV.3 Město se dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona zavazuje, že od Investora převezme jím zhotovenou Nezbytnou infrastrukturu do svého vlastnictví za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.
- IV.4 Město je oprávněno odmítnout poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV.1 v případě, že:
- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Městu dle této Smlouvy,
 - ii) Investor poruší svůj závazek dle čl. III.2 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, s výjimkou změn v rozsahu dle čl. III.3 této Smlouvy;
 - iii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
 - iv) by byla poskytnutá součinnost v rozporu s vynuceným jednáním na základě výsledku místního referenda a místo toho bude aplikován postup dle čl. XI.5 této Smlouvy.

Pokud však Město bude postupovat dle tohoto článku IV.4 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě. Město znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. IV.1 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

V. Plnění Investora

- V.1 Investor, příp. jeho společníci jako fyzické osoby, před uzavřením této Smlouvy již poskytli/i Městu následující Plnění formou nepeněžitého plnění a součinnosti:
- bezúplatný převod pozemku parc. č. 5281/9, o výměře 20 m², k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, v podílovém spoluvlastnictví společníků Investora a jejich manželů, do vlastnictví Města, na základě darovací smlouvy ze dne 14.06.2023;
 - směna pozemku parc. č. 5281/21, o výměře 455 m², a pozemku parc. č. 5281/22, o výměře 22 m², ve vlastnictví Investora, za pozemek parc. č. 5281/20, o výměře 477 m², ve vlastnictví Města, oba k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, na základě směnné smlouvy ze dne 15.04.2025;
 - zřízení budoucí služebnosti inženýrské sítě kanalizace na pozemku parc. č. 5274/43, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, v podílovém spoluvlastnictví společníků Investora a jejich manželů, na základě smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ze dne 09.06.2025;
 - postoupení práv a povinností vyplývajících z územního rozhodnutí Magistrátu města Frýdku-Místku, č.j. SÚ 1285/2008/Dec, ze dne 04.08.2008, právní moc 09.09.2008, o umístění stavby splaškové kanalizace na pozemcích parc. č. 5281/4, 5281/1, 5274/44,

5274/2, 5274/43, 5138/1, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, ze společníků Investora a jejich manželék na Město na základě smlouvy o postoupení práv a povinností ze správního rozhodnutí ze dne 15.10.2024;

- výpůjčka části pozemku parc. č. 5281/4, o výměře 502 m², a části pozemku parc. č. 5274/43, o výměře 246 m², oba k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, ve vlastnictví společníků Investora a jejich manželék, Městu za účelem vstupu a kácení dřevin v rámci stavby „Vybudování komunikací a inženýrských sítí v lokalitě Berlín 2 Frýdek-Místek“, na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 15.10.2024;

vše pro potřeby Města za účelem realizace dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Berlín 2, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

- V.2 S ohledem na skutečnost, že Investor již Městu poskytl nepeněžní plnění a součinnost, specifikované v čl. V.1 Smlouvy před jejím uzavřením, se smluvní strany výslovně dohodly, že ze strany Investora nebude Městu v souvislosti s Investičním záměrem poskytnuto již žádné další plnění.

VI. Nezbytná infrastruktura

- VI.1 Nezbytnou infrastrukturou se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit. Náklady Investora na vybudování nebo úpravy Nezbytné infrastruktury nejsou součástí Plnění Investora.

- VI.2 S ohledem na výše uvedené Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury. Investor se proto zavazuje vybudovat mj. následující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- i) Veřejně přístupná komunikace o rozloze cca 2 883 m² včetně všech součástí a příslušenství komunikace dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zejména pak parkovacích stání, veřejného osvětlení a veřejné dešťové kanalizace k odvedení dešťových vod ze zpevněných povrchů komunikace
- ii) Parkové koridory o rozloze cca 1 051 m²

Uvedená nezbytná infrastruktura bude vybudována na pozemcích zakreslených v příloze č. 1 této Smlouvy („**Pozemky Nezbytné Infrastruktury**“) a v souladu s parametry uvedenými v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**“).

- VI.3 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové **Nezbytné infrastruktury**. Investor se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů. Předběžný odhad nákladů Investora je uveden v příloze č. 4 této Smlouvy.

- VI.4 Investor se dále zavazuje:

- i. Vybudovat **Nezbytnou infrastrukturu** v kvalitě odpovídající místním podmínkám a požadavkům Města na obdobné místní komunikace v době realizace stavby, v souladu s právními předpisy, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly její užívání;
- ii. před zahájením stavebních prací poskytnout Městu harmonogram stavebních prací,

popřípadě termíny kontrolních dnů;

- iii. vybudovat **Nezbytnou infrastrukturu** nejpozději do kolaudace Investičního záměru;
- iv. nezatížit **Nezbytnou infrastrukturu** a **Pozemky Nezbytné infrastruktury** věcným břemenem, zástavním právem na nich váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby s výjimkou těch:
 - jejichž nutnost zřízení vyplývá z platných právních předpisů,
 - jež budou zřízena mezi Investorem a správcí sítí nebo komunikací,
 - jejichž zřízení nevyhnutelně vyžaduje výstavba **Nezbytné infrastruktury**,
 - které bylo s ohledem na lokalizaci **Nezbytné infrastruktury** či jejího prostorového uspořádání možné rozumně nebo důvodně předpokládat, očekávat nebo požadovat,
 - jež budou vyžadovány ze strany příslušného orgánu veřejné moci,
- v. odsouhlasit s Městem, popř. vlastníkem a správcem **Nezbytné infrastruktury**, splnění sjednané kvality **Nezbytné infrastruktury** formou zápisu o budoucím převzetí ukončených staveb **Nezbytné infrastruktury**;
- vi. na své náklady vyhotovit a předat Městu ke dni převodu vlastnického práva k **Nezbytné infrastruktuře** a k **Pozemkům Nezbytné infrastruktury** dle čl. VI.7 Smlouvy:
 - rozhodnutí o povolení záměru staveb **Nezbytné infrastruktury**;
 - katastrální situaci;
 - úplnou dokumentaci pro povolení staveb **Nezbytné infrastruktury** s vyznačením odchylek oproti odsouhlasené a schválené RDS; každý jeden výkres musí být orážen razítkem DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ STAVBY S VYZNAČENÍM ODCHYLEK;
 - geodetické zaměření staveb **Nezbytné infrastruktury** včetně zaměření jednotlivých SO a IO;
 - originály geometrických plánů, na jejichž základě dojde ke zřízení služebností inženýrských sítí a k oddělení částí pozemků pod **Nezbytnou infrastrukturou**;
 - závěrečnou zprávu kvality pro jednotlivé stavební objekty (SO) a inženýrské objekty (IO) nebo jejich části, určené k předání a převzetí Městu a správcí **Nezbytné infrastruktury**;
 - dokladovou část včetně doložení kvality materiálů, zkoušek materiálů a komplexních zkoušek na prokázání kvality provedených prací;
 - kolaudační rozhodnutí s vyznačením právní moci;
 - protokol P 02 o předání a převzetí předmětu díla pro jednotlivé stavební objekty (SO), inženýrské objekty (IO) nebo jejich části, určené k předání a převzetí Městu a správcí **Nezbytné infrastruktury**, mezi Investorem a zhotovitelem;
 - všechny stavební deníky z průběhu realizace stavby **Nezbytné infrastruktury** mezi Investorem a zhotovitelem, které je nutné archivovat po dobu 10 let, a které musí „doarchivovat“ Město jako budoucí nabyvatel;
 - smluvní převod záruční doby z Investora na Město, aby se daly případné vady reklamovat v průběhu záruční doby u zhotovitele stavby **Nezbytné infrastruktury**;
 - aktuální adresné, telefonní a e-mailové kontakty, včetně kontaktních osob na straně Investora a zhotovitele, aby Město vědělo, kde má případné vady staveb **Nezbytné infrastruktury** jednoznačně a účinně reklamovat;
 - prohlášení Investora, že stavby **Nezbytné infrastruktury** jsou prosté

- jakýchkoliv závazků, soudních sporů a podobně;
- v případě, že budou v předávané komunikaci umístěny i další inženýrské sítě, které nebudou součástí nebo příslušenstvím pozemní komunikace, musí být doloženy všechny doklady k těmto sítím (v podstatě ve stejném rozsahu, jako výše uvedené doklady k předání komunikace);

VI.5 Jelikož se realizace Investičního záměru včetně výstavby **Nezbytné infrastruktury** dotkne pozemků Města, Město uděluje Investorovi souhlas:

- i) s realizací Investičního záměru včetně **Nezbytné infrastruktury** na pozemcích Města, a to na:
- části pozemku parc. č. 5281/14 o výměře cca 415 m²,
 - částech pozemku parc. č. 5281/21 o výměře cca 33 m² a 15 m²,
 - části pozemku parc. č. 5281/22 o výměře cca 13 m²,
 - částech pozemku parc. č. 5281/13 o výměře cca 69 m² a 7 m²,
 - části pozemku parc. č. 5280/1 o výměře cca 26 m²,
 - části pozemku parc. č. 5123/1 o výměře cca 20 m²,
 - části pozemku parc. č. 5031 o výměře cca 5 m²,
 - části pozemku parc. č. 5112/21 o výměře cca 2 m²,
 - části pozemku parc. č. 5112/19 o výměře cca 2 m²,

vše k. ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek,

- ii) a s napojením nezbytné infrastruktury na infrastrukturu Města (zejména se jedná o souhlas vlastníka místních komunikací s napojením na tyto místní komunikace) pod podmínkou splnění všech povinností k ní se vztahujících dle této Smlouvy,

a poskytne pro tyto účely části pozemků:

parc. č. 5281/13 o výměře 7 m²,

parc. č. 5281/21 o výměře 15 m²,

parc. č. 5281/22 o výměře 13 m²,

k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek,

Investorovi na nezbytnou dobu formou bezúplatné výpůjčky, a to za dále uvedených podmínek:

- i. rozsah pozemků Města, na kterých může Investor Investiční záměr včetně Nezbytné infrastruktury budovat, je vymezen v příloze č. 1 Smlouvy (jedná se o dočasný zábor v rámci staveniště);
- ii. během realizace Investičního záměru včetně Nezbytné infrastruktury musí Investor minimalizovat rozsah a dobu, v jakém bude omezeno obvyklé využívání Pozemků Města;
- iii. doba realizace Investičního záměru včetně Nezbytné infrastruktury na pozemcích města nepřesáhne lhůtu sjednanou dle čl. III.2 Smlouvy;
- iv. Investor se zavazuje při užívání vypůjčených pozemků dodržet podmínky odboru životního prostředí a zemědělství, jež jsou přílohou č. 5 Smlouvy.

V případě ostatních částí výše uvedených pozemků, jež nejsou předmětem výpůjčky, se jedná o zábor trvalý, neboť na nich budou realizovány stavební objekty nezbytné

infrastruktury Investičního záměru, jež nebudou převáděny do vlastnictví Města. Jejich užívání po dobu výstavby Investičního záměru a po výstavbě Investičního záměru budou řešeny samostatnými smlouvami navazujícími na tuto Smlouvu (zejména smlouvami o budoucích smlouvách o zřízení služebností a následně smlouvami o zřízení služebností).

- VI.6 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat v souladu se všemi povinnostmi v tomto čl. VI Smlouvy, řádně ji zkolauduje a vyzve Město k jejímu převzetí a k uzavření darovací smlouvy, na základě které převede bezúplatně vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře a k Pozemkům Nezbytné infrastruktury, a to do jednoho (1) měsíce od okamžiku vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr („**Den dokončení infrastruktury**“). Budou-li splněny všechny podmínky dle tohoto čl. VI Smlouvy, Město uzavře darovací smlouvu k převzetí Nezbytné infrastruktury do tří (3) měsíců od výzvy Investora.
- VI.7 Investor se zavazuje na základě uzavřené darovací smlouvy převést bezúplatně Městu vlastnické právo k řádně vybudované a zkolaudované Nezbytné infrastruktuře a Pozemkům Nezbytné infrastruktury v rozsahu dle zákresů v přílohách č. 1 a 2 nejpozději do 6 měsíců ode Dne dokončení infrastruktury. Jelikož je převod vlastnického práva k Pozemkům Nezbytné infrastruktury podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany si poskytnout nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům Nezbytné infrastruktury.
- VI.8 Město nemá povinnost převzít Nezbytnou infrastrukturu, která by byla v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investrovi zjednání nápravy. Město však neodmítne převzetí Nezbytné infrastruktury pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují její užívání.
- VI.9 Jestliže Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost dle čl. VI, má Město právo, nikoliv však povinnost samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé Městu v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- VI.10 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy (to platí i pro Pozemky Nezbytné infrastruktury).

VII. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

VII.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Město, že:

- i) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
- ii) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
- iii) s Městem nevede žádné soudní nebo jiné spory;
- iv) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Investičního záměru a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;
- v) před uzavřením této Smlouvy poskytl Městu o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Městem;

- vi) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

VII.2 Město vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za vydání Povolení Investičního záměru nebo za realizovatelnost kterékoli jeho části, tyto zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost, náklady a riziko.

VII.3 Pokud Investor nedokončí a nezkolauduje Investiční záměr v termínu stanoveném v XI.5 této Smlouvy, je Město oprávněno tuto Smlouvu vypovědět.

VIII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

VIII.1 Poruší-li Investor svoji povinnost uvedenou v čl. III.1 Smlouvy realizovat Investiční záměr v souladu s jeho specifikací dle téhož článku Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

VIII.2 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozího odstavce tohoto článku Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

VIII.3 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

VIII.4 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

IX. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

IX.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- i) kolaudace Investičního záměru Investora,
- ii) splnění veškerých závazků předpokládaných touto Smlouvou,
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

IX.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit.

IX.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výhradně výpovědí Investora dle čl. IX.4 této Smlouvy nebo výpovědí Města dle čl. IX.5 této Smlouvy.

IX.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Město v rozporu s čl. IV.1i) této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě výslovně uvádějící konkrétní porušení Města a stanovující dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany Města v minimální délce šedesáti (60) dnů a zároveň toto porušení povinností ze strany Města podstatně ztíží nebo podstatně prodlouží přípravu

či realizaci Investičního záměru. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že v případě neposkytnutí nezbytné součinnosti ze strany Města v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda není tuto možnost výpovědi Smlouvy ze strany Investora uplatnit a místo toho bude aplikován postup dle čl. XI.5 této Smlouvy,

- ii) Město vydá nebo změní územně plánovací dokumentaci či učiní jiný úkon, který vyloučí nebo podstatně omezí uskutečnění Investičního záměru a zároveň Investor dosud nezískal všechna povolení záměru potřebná pro jeho realizaci.

IX.5 Město je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Investiční záměr nebyl kolaudován do osmi (8) let od uzavření této Smlouvy;
- ii) Investor porušil povinnost dle čl. III.2 této Smlouvy;

přičemž v případě výpovědního důvodu dle bodu ii) tohoto odstavce je Město oprávněno vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

IX.6 Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.

IX.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi z této Smlouvy, které uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

IX.8 Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

X. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

X.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků 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.

X.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s dodatečným písemným souhlasem Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od předchozí písemné žádosti Investora o udělení souhlasu s postoupením Smlouvy nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen, to však pouze za předpokladu, že na tento možný následek bylo Město v žádosti Investora výslovně upozorněno a Investor ve své žádosti poskytl Městu dostatek informací o osobě uvažovaného postupníka a dalších okolnostech zamýšleného postoupení. Pokud Město souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

X.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků nebo jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných

pozdějších dodatků. Pro případ, že bude vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části převedeno na jakoukoli třetí osobu, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy Investor zajistí, že se nový vlastník Pozemků vůči Městu před nabytím Pozemků zaváže včas a řádně plnit povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, nemohl-li by či nesplní-li takové závazky sám Investor. Nesplní-li vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že jakýkoli převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu není důvodem zániku závazku Investora podle této Smlouvy. Město se v této souvislosti zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít uzavření smlouvy s novým vlastníkem Pozemků dle tohoto odstavce Smlouvy.

- X.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- X.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Městu za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

XI. Závěrečná ustanovení

- XI.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.
- XI.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 Investorovi začít realizovat Investiční záměr.
- XI.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.
- XI.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Investor se výslovně vzdává práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- XI.5 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XI.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení

povinností uvedených v této Smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

- XI.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po Městu požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní ve svém souhrnu omezují na celkovou částku 19.639.500 Kč bez DPH odpovídající výši nákladů Investora na Nezbytnou infrastrukturu a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Města, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora, popřípadě možnost Investora si tyto odborné znalosti a know-how před uzavřením této Smlouvy zajistit;
 - iii) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
- XI.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Město je oprávněno Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění v registru smluv nebo v jiné veřejně přístupné databázi.
- XI.10 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 Správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Moravskoslezského kraje.
- XI.11 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 Správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.
- XI.12 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti (5) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
- XI.13 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.14 Záměr vypůjčit pozemky Města dle čl. VI.5 Smlouvy byl schválen Radou Města na její 95. schůzi, konané dne 17.02.2026, a vyvěšen zákonem stanoveným způsobem ode dne 18.02.2026.
- XI.15 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva Města č. 21/17/2026 na jeho 17. zasedání, konaném dne 11.03.2026.

- Příloha č. 1 – Katastrální situační výkres
- Příloha č. 2 – Koordináční situační výkres
- Příloha č. 3 – Souhrnná technická zpráva
- Příloha č. 4 – Přibližná hodnota Nezbytné infrastruktury
- Příloha č. 5 – Podmínky OŽPaZ

Ve Frýdku-Místku dne

V Praze dne

statutární město Frýdek-Místek

Residence FM Berlín s.r.o.