



MUKUP006EYD2

Číslo smlouvy

2018 | 1 | 0130

## Plánovací smlouva o úpravě právních vztahů při výstavbě obytného souboru Kuřim – Záhoří

### I. SMLUVNÍ STRANY

#### 1. Město

Město Kuřim

zastoupené:

se sídlem:

IČO:

Mgr. Ing. Dragem Sukalovským, starostou

664 34 Kuřim, Jungmannova 968/75

00281964

(dále jen „*Město*“)

a

#### 2. Investor

IMOS development otevřený podílový fond

IČO: 75160013

DIČ: CZ684019680

se sídlem: 186 00 Praha, Pobřežní 620/3

obhospodařovaný: investiční společností AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

se sídlem: 186 00 Praha 8, Podbřežní 620/3

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10626

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 6379242/0800, společnost je plátcem DPH

zastoupenou [redacted] [redacted] [redacted] na základě plné moci

(dále jen „*Investor*“)

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

uzavřeli tuto plánovací smlouvu o úpravě právních vztahů při výstavbě obytného souboru Kuřim – Záhoří (dále jen „*Smlouva*“).

### II. ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

3. Smluvní strany dne 18.5.2018 uzavřely Smlouvu o vzájemné spolupráci č. 2018/B/0029 při přípravě a realizaci developerského projektu v lokalitě Záhoří v k.ú. Kuřim (dále jen „*Smlouva o spolupráci*“ a „*Lokalita*“ – grafické vymezení Lokality je přílohou č. 1 Smlouvy), kde mimo jiné uvedly, že jejich spolupráce bude dále upravena a konkretizována plánovací smlouvou nebo plánovacími smlouvami. Za tímto účelem Smluvní strany uzavřely tuto Smlouvu.

4. Investor má záměr realizovat v Lokalitě developerský projekt, jímž bude vybudována nová městská část s plochami individuálního i hromadného bydlení pro cca 5.500 osob doplněnými plochami pro sport a rekreaci a komerci (dále jen „**Projekt**“). Město a Investor se zavazují poskytnout si veškerou možnou vzájemnou součinnost při realizaci Projektu.
5. Dle aktuálního územní plánu Města (dále jen „**ÚP**“) je Projekt rozdělen na tři etapy (ET-04, ET-05, ET-06). Investor bude Projekt budovat po částech, které nejsou totožné s etapami vymezenými ÚP. Z tohoto důvodu budou nadále etapy dle ÚP označovány jako „**Etapy ÚP**“, případně samostatně „**Etapa ÚP**“, a jednotlivé části, po kterých bude Investor realizovat Projekt, budou nadále označovány jako „**Etapy IMOS**“ nebo samostatně „**Etapa IMOS**“ doplněně pořadovým číslem. V případě užití slova „etapa“ se tím rozumí bez rozdílu jak Etapy ÚP, tak Etapy IMOS.
6. Součástí Projektu je též úprava plochy označené v ÚP .E067, a to dle územní studie, která bude pro uvedenou plochu zpracována, a vybudování napojení Lokality na silnici I/43 u lokality Kuřim - Podlesí.
7. Investor aktuálně připravuje výstavbu I. Etapy IMOS (dále jen „**I. Etapa IMOS**“), která zahrnuje v části A zejm. připojovací komunikaci (dále jen „**Připojovací komunikace**“) včetně veškeré související infrastruktury (příloha č. 2 Smlouvy) a v části B zejm. stavební bloky SO 101, SO 102, SO 104 a SO 105 včetně komunikací a veškeré infrastruktury (příloha č. 3 Smlouvy).
8. Město mimo jiné vlastní pozemky, jež mají být v rámci Projektu zastavěny a zároveň má zájem, aby realizace Projektu reflektovala potřeby Města, případně další veřejné potřeby.
9. S ohledem na výše uvedené mají Smluvní strany zájem Smlouvou upravit právní vztahy při realizaci Projektu a jeho jednotlivých etap. Smlouva se proto týká v obecné rovině Projektu jako celku a ve větších podrobnostech I. Etapy IMOS. Pro účely realizace dalších etap Projektu bude na základě dalších jednání Smluvních stran uzavřena samostatná plánovací smlouva, případně bude uzavřen dodatek k této Smlouvě.

### III. PŘEDMĚT SMLOUVY

10. Předmětem Smlouvy je stanovení práv a povinností Smluvních stran souvisejících s přípravou a plánováním Projektu, s přípravou, plánováním a samotnou realizací I. Etapy IMOS a s řešením otázek souvisejících.
11. Investor se zavazuje vybudovat Projekt včetně všech jeho jednotlivých etap za podmínek daných Smlouvou, územně plánovací dokumentací, normami ČSN a ČSN EN, právními předpisy, předpisy Evropské unie, rozhodnutími orgánů veřejné moci a spravedlivými a rozumně odůvodněnými požadavky Města nesnižujícími využitelnost Lokality danou ÚP a to výlučně na své náklady. Vybudováním se rozumí všechny fáze od plánování a přípravy, přes výstavbu až po kolaudaci. Investor se zavazuje vypořádat s Městem vlastnická práva k nemovitostem v rámci Projektu a zřídit potřebná věcná břemena dle dohody s Městem.
12. Město se zavazuje při splnění podmínek daných Smlouvou poskytnout Investorovi dále definovanou součinnost při realizaci Projektu.

#### IV. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN VE VZTAHU K PROJEKTU

13. Investor se zavazuje uhradit veškeré náklady na výstavbu nových a změn stávajících staveb a zařízení veřejné infrastruktury, jejichž potřeba bude objektivně vyvolána v souvislosti s plánováním, přípravou či výstavbou Projektu právními předpisy, požadavky Generelu odvodnění Města Kuřimi, požadavky územně plánovací dokumentace, a to i v případě, že se výstavba nových a změn stávajících staveb nenachází přímo v Lokalitě, ale je vyvolána v souvislosti s plánováním, přípravou či výstavbou Projektu, resp. kterékoli jeho etapy. Náklady dle tohoto odstavce jsou splatné v době stanovené ve výzvě Města k jejich úhradě, splatnost bude činit nejméně 30 dní. Investor je povinen hradit náklady postupně tak, jak budou vznikat, případně po dohodě s Městem výstavbu dle tohoto odstavce provést na vlastní náklady.

##### **Mateřská škola (odstavce 14 - 17)**

14. Součástí závazku Investora je též vybudování mateřské školy na náklady Investora na pozemcích ve vlastnictví Investora o kapacitě čtyř tříd s plánovanou možností rozšíření až na 6 tříd, včetně kuchyně kapacitně postačující pro 4 třídy s plánovanou možností rozšíření až na 6 tříd a včetně zahrady mateřské školy ve velikosti odpovídající 6 třídám, jejíž rozloha se nesmí případnou realizací 5. a 6. třídy zmenšit pod plochu odpovídající šesti třídám, a to na ploše označené v ÚP jako .E056, která bude celá vyčleněna pro potřeby mateřské školy. Jednotlivé třídy budou vybudovány na maximální možnou kapacitu dětí, kterou daná plocha označená v ÚP jako .E056 bude umožňovat v době výstavby a kterou současně budou umožňovat v té době platné a účinné právní předpisy a to včetně kapacity možné na základě výjimek nebo jiných zvláštních ustanovení (dále jen „**Maximální kapacita tříd**“). Kuchyně a zahrada budou vybudovány též na Maximální kapacitu tříd, to vše opět s omezením dané plochy označené v ÚP jako .E056. Pozemky, případně části pozemků, na nichž bude vystavěna budova mateřské školy, budova mateřské školy samotná, včetně všech součástí a příslušenství mateřské školy vybudovaných či zřízených pro účely mateřské školy (zejm. kuchyně a zahrada) a včetně rezervní plochy pro budoucí rozšíření na celkem 6 tříd budou souhrnně dále označovány jako „**Areál mateřské školy**“. Dle dohody smluvních stran hradí Investor v souvislosti s vybudováním Areálu mateřské školy stavbu vč. jejího připojení na inženýrské sítě a komunikace ve standardu odpovídajícím bytové výstavbě Projektu, bez interiérového vybavení a vybavení kuchyně. Přílohou č. 7 této Smlouvy a její nedílnou součástí je Smluvními stranami odsouhlasená studie řešení Areálu mateřské školy.
15. Investor je povinen zahájit výstavbu Areálu mateřské školy nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy Investor získá kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí ke stavbám postaveným na alespoň 80% rozlohy ploch označených v ÚP jako .E052 a .E053. Do rozlohy dle předchozí věty se počítá i nezastavěná plocha, na které dle příslušných stavebních povolení nebude žádná výstavba prováděna. Investor je povinen získat kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí ke všem stavbám v Areálu mateřské školy nejpozději do 24 měsíců od zahájení výstavby Areálu mateřské školy. Po získání kolaudačního souhlasu či kolaudačních rozhodnutí ke stavbám postaveným na alespoň 80% rozlohy výše uvedených ploch si smluvní strany poskytnou vzájemnou součinnost, aby Investor získal kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí ke všem stavbám v Areálu mateřské školy nejpozději do 24 měsíců od zahájení výstavby Areálu mateřské školy, v případě neposkytnutí součinnosti ze strany Města se adekvátně prodlužuje termín k získání výše uvedeného kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí. Smluvní strany se zavazují usilovat o to, aby územní rozhodnutí a stavební povolení pro plochy označené v ÚP jako .E052 a .E053 bylo vydáno též pro plochy označené v ÚP jako .E054, .E055, .E056 a .E057. Investor je povinen zajistit, aby stavby vybudované na plochách označených v ÚP jako .E008, .E058, .E060 nebyly zkolaudovány dříve, než bude vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí na Areál mateřské školy.

16. Smluvní strany se zavazují, že do 4 měsíců od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření kupní smlouvy k Areálu mateřské školy, spolu uzavřou kupní smlouvu, jíž Investor na Město převede vlastnické právo k Areálu mateřské školy za 100,- Kč. Jednotlivé části dotčených pozemků budou přesně specifikovány v geometrickém plánu dle skutečného rozsahu Areálu mateřské školy. Geometrický plán v rozsahu potřebném pro zápis vlastnického práva Města do katastru nemovitostí nechá na své náklady zpracovat Investor. Výzvu druhé Smluvní straně k uzavření kupní smlouvy na Areál mateřské školy jsou Smluvní strany oprávněny učinit nejpozději do 1 roku od dokončení Areálu mateřské školy. Dokončením Areálu mateřské školy se rozumí okamžik, kdy pro všechny stavební objekty v rámci Areálu mateřské školy, které dle platných a účinných právních předpisů vyžadují ke svému užívání kolaudační souhlas či rozhodnutí, bude kolaudační souhlas nebo rozhodnutí vydáno. Investor je povinen doručit Městu text návrhu budoucí kupní smlouvy do 60 dnů od doručení výzvy k jejímu uzavření.
17. Investor se zavazuje, že ve smlouvě, jíž dojde k převodu vlastnického práva k Areálu mateřské školy na Město, poskytne Městu záruku za jakost všech stavebních objektů a výsledků činnosti Investora, resp. příslušného zhotovitele Areálu mateřské školy v délce 48 měsíců od dne nabytí vlastnického práva Městem k Areálu mateřské školy.
18. Investor je povinen zajistit, aby Areál mateřské školy ani žádná jeho část,
  - 18.1. nebyl při uzavření smlouvy, kterou bude Areál mateřské školy převeden na Město, zatížen nad přiměřený rozsah věcnými ani jinými právy třetích osob (přiměřené je např. věcné břemeno ve prospěch vlastníka inženýrské sítě, apod.),
  - 18.2. byl ke dni nabytí vlastnického práva Městem prost jakýchkoli vad a nedodělků, které by bránily jeho plnému a nerušenému užívání ke svému účelu.
19. Součástí závazku Investora není vybudování základní školy v Lokalitě. Základní školu vybuduje v Lokalitě na místě k tomuto účelu určeném, anebo rozšíří kapacitu stávajících základních škol, dle potřeb na své náklady Město. Investor je však povinen převést do vlastnictví Města pozemky v Lokalitě pro potřeby výstavby základní školy, a to formou směny za pozemky ve vlastnictví Města v poměru 1 m<sup>2</sup> pozemku Investora za 1 m<sup>2</sup> pozemku Města, a v případě, že Město nebude mít pozemky ke směně, formou kupní smlouvy s celkovou kupní cenou 100,- Kč za všechny pozemky pro potřeby základní školy.
20. Město z titulu stavebníka se zavazuje uhradit náklady vyvolané požadavky Města nesouvisejícími s Projektem, není-li výslovně ujednáno jinak.
21. Veřejnou infrastrukturou se pro účely Smlouvy rozumí veřejná infrastruktura, jak je definovaná v § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), vyjma drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení, vodojemy, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, produktovody a zásobníky plynu, občanské vybavení definované v ust. § 2 odst. 1 písm. k) bod třetí – občanské vybavení (vyjma mateřské školy a vyjma sportovněrekreačního občanského vybavení (typově např. hřiště apod.) v ploše označené v ÚP jako .E067).
22. Investor je povinen provádět výstavbu Projektu a všech jeho etap, včetně výstavby s Projektem související, výlučně na základě projektové dokumentace, jejíž jednotlivé stupně, které musejí být v souladu s aktuálně platnými a účinnými právními předpisy předkládány stavebnímu úřadu v rámci správních řízení u něj probíhajících (zejm. na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o vydání stavebního povolení) nebo které musejí být součástí

dokumentace nezbytné k uzavření veřejnoprávní smlouvy, včetně jakýchkoliv jejich změn, budou vždy předem písemně odsouhlaseny Městem. Za účelem dle předchozí věty je Investor povinen získat písemný souhlas Města ke každému takovému stupni každé projektové dokumentace zpracované za účelem realizace Projektu a ke každé jejich změně. Souhlas dle předchozí věty není potřebný pro dokumentaci skutečného provedení stavby, pro změnu stavby před dokončením, pro dokumentaci pro výběr zhotovitele, dokumentaci pro realizaci stavby, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak.

23. V případě stavebních objektů v rámci Projektu nebo s Projektem přímo souvisejících, u kterých je při přípravě jejich projektové dokumentace dle dosavadních jednání a postupů Smluvních stran pravděpodobné, že budou v budoucnu převedeny do vlastnictví Města, nebo u kterých již taková dohoda v jakékoliv formě existuje (zejm. pozemní komunikace, kanalizace, vodovodní řad, Areál mateřské školy), je Investor před zahájením jejich výstavby povinen předat Městu nejpodrobnější stupeň projektové dokumentace, tedy dle okolností zejm. projektovou dokumentaci pro provedení stavby nebo realizační dokumentaci, to i v případě změny stavby před dokončením.
24. Investor je povinen zajistit, aby provádění budoucích změn staveb, které budou v rámci realizace Projektu vystavěny, probíhalo vždy výlučně na základě Městem písemně odsouhlasených stupňů projektové dokumentace ve smyslu odst. 22 Smlouvy. Povinnost dle tohoto odstavce je Investor povinen plnit po dobu do kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí staveb, které budou v rámci Projektu vystavěny.
25. V rámci jakéhokoliv postupu či řízení dle Stavebního zákona nebo zákona či zákonů jej nahrazujících, při němž bude Investor předkládat stavebnímu úřadu, autorizovanému inspektorovi, jinému orgánu státní správy nebo jinému subjektu dle Stavebního zákona nebo zákona či zákonů jej nahrazujících projektovou dokumentaci v jakémkoliv stupni týkající se Projektu, je Investor povinen předložit vždy pouze takovou projektovou dokumentaci takového stupně, s níž Město vyslovilo písemný souhlas, ledaže jde o stupeň projektové dokumentace nebo projektovou dokumentaci, ke které nedává Město souhlas dle odst. 22 Smlouvy.
26. Pro účely realizace Projektu nebo kterékoliv jeho etapy ani v souvislost s realizací Projektu není Investor oprávněn využívat žádným způsobem institut autorizovaného inspektora dle Stavebního zákona nebo obdobný institut dle jakéhokoliv právního předpisu upravující správní řízení ve věcech povolování staveb, ledaže by šlo o jediný institut, který by bylo možné dle aktuálně platných a účinných právních předpisů pro povolení stavby využít.
27. Investor je povinen předat Městu každý stupeň každé projektové dokumentace, pro který je touto Smlouvou vyžadován souhlas Města, v elektronické podobě a v jednom vyhotovení ve fyzické listinné podobě. V případě prováděcí projektové dokumentace (dokumentace pro provedení stavby či realizační dokumentace) je Investor povinen předat Městu tento stupeň projektové dokumentace v elektronické podobě a dvou vyhotoveních ve fyzické listinné podobě. Povinnosti dle tohoto odstavce je Investor povinen splnit vždy nejpozději s žádostí, jíž Město požádá o souhlas s příslušným stupněm příslušné projektové dokumentace.
28. Město se zavazuje udělit souhlas s příslušným stupněm projektové dokumentace, pokud příslušná projektová dokumentace, resp. její příslušný stupeň bude splňovat požadavky právních předpisů, předpisů EU, příslušných norem ČSN a ČSN EN, ÚP, případného regulačního plánu či územní studie a spravedlivých a rozumně odůvodněných požadavků Města nesnižujících využitelnost Lokality danou ÚP.

29. Město je povinno vyjádřit se ke stupni projektové dokumentace, pro který je touto Smlouvou vyžadován souhlas Města, vždy nejpozději do 3 měsíců od doručení písemné výzvy, u změny stavby před jejím dokončením vždy nejpozději do 2 měsíců od doručení písemné výzvy. Investora k odsouhlasení projektové dokumentace, jejíž přílohou bude předmětná projektová dokumentace v příslušném stupni. Nedoručí-li Město v době dle předchozí věty Investorovi své vyjádření, vyjadřuje tím Město svůj souhlas.
30. Veškerá veřejná infrastruktura budovaná v rámci Projektu a jednotlivých etap bude budována pro veřejnou potřebu, což Investor bere na vědomí a s touto skutečností souhlasí. Dopravní infrastruktura bude po vydání příslušného kolaudačního souhlasu užívána dle ust. § 19 a násl. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Investor se v této souvislosti zavazuje, že veřejnou infrastrukturu neuzavře ani neomezí její užívání.
31. Veškeré případné úpravy stávající veřejné infrastruktury je Investor povinen provést tak, aby byla v maximální možné míře šetřena, příp. nebyla vůbec dotčena, věcná a jiná, zejm. užívací, práva třetích osob.
32. Během realizace Projektu musí zůstat zachováno dopravní propojení pro pěší a cyklistickou dopravu vedené po severovýchodní hranici Lokality a propojení technické infrastruktury mezi lokalitou Kuřim - Podlesí a ostatními částmi Města. Smluvní strany berou na vědomí, že zmiňované dopravní propojení může být přeloženo z důvodu záborů pro staveniště či staveništní dopravu.
33. Investor je při výstavbě Projektu a všech jeho etap povinen umožnit Městu, resp. osobě pověřené Městem, výkon funkce technického dozoru alespoň v následujícím rozsahu:
- 33.1. kontrola výstavby z hlediska souladu s projektovou dokumentací;
  - 33.2. kontrola veškerého instalovaného a použitého materiálu a jeho soulad s projektovou dokumentací;
  - 33.3. sledování předepsaných zkoušek materiálů, konstrukcí a prací prováděných v rámci výstavby a jejich výsledků, sledování kvality prováděných dodávek a prací (certifikáty, atesty, protokoly apod.);
  - 33.4. 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;
  - 33.5. provedení podrobné kontroly předávaných stavebních objektů a sestavení seznamu zjištěných vad a nedodělků s uvedením termínu jejich odstranění závazného pro příslušné zhotovitele a dodavatele;
  - 33.6. dohled nad odstraňováním vad a nedodělků.
- Výkon funkce technického dozoru zástupce Města je omezen pouze na realizaci stavebních objektů, u kterých je dle dosavadních jednání a postupů Smluvních stran pravděpodobné, že budou v budoucnu převedeny do vlastnictví Města, nebo u kterých již taková dohoda v jakékoliv formě existuje (zejm. pozemní komunikace, kanalizace, vodovodní řad, Areál mateřské školy apod.)
34. Investor je povinen zajistit, aby osoba pověřená Městem k výkonu funkce technického dozoru stavebníka měla vůči zhotoviteli či zhotovitelům a dodavatelům výstavby Projektu a jeho jednotlivých etap 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 osobu pověřenou Městem k výkonu funkce technického dozoru nese Město.

35. Investor prohlašuje, že pro účely úhrad veškerých shora uvedených nákladů disponuje dostatkem finančních prostředků.
36. 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 přistoupil na straně Investora ke Smlouvě o spolupráci, této Smlouvě a ke všem dalším smlouvám mezi Městem a Investorem, jejichž předmětem budou ujednání týkající se realizaci Projektu a jeho jednotlivých etap (dále jen „**Další smlouvy**“), případně práva a povinnosti Investora ze Smlouvy o spolupráci, této Smlouvy a Dalších smluv převzal, a to bez zbytečného odkladu tak, aby byla bez jakéhokoliv přerušení zachována kontinuita plnění povinností Investora dle Smlouvy o spolupráci, této Smlouvy a Dalších smluv.
37. Město se při splnění všech podmínek vyplývajících ze Smlouvy o vzájemné spolupráci, této Smlouvy, právních předpisů, předpisů EU, příslušných norem ČSN a ČSN EN, ÚP a případného regulačního plánu či územní studie zavazuje umožnit výstavbu Projektu na svých pozemcích. Dotčené pozemky Města jsou specifikovány v příloze č. 4 Smlouvy.
38. Město souhlasí s odnětím pozemků ve vlastnictví Města, které se nachází v Lokalitě, ze zemědělského půdního fondu na náklady Investora. Město se zavazuje udělit Investorovi souhlas s výstavbou prováděnou v rámci realizace Projektu na pozemcích ve vlastnictví Města, bude-li výstavba připravena v souladu s právními předpisy, s ÚP, se Smlouvou a jejími případnými dodatky, nebo případnými dalšími plánovacími smlouvami, které budou uzavřeny pro potřeby realizace dalších etap Projektu, a v souladu s případnými budoucími územními studiemi. Město se zavazuje po projednání s Investorem umožnit třetí osobě vybudovat v Lokalitě nové vedení inženýrské sítě a zřídit k vedení inženýrské sítě odpovídající věcné břemeno, půjde-li o výstavbu ve veřejném zájmu, výstavba nebude v kolizi se zájmy Města a zájmy Města nebude ani žádným způsobem ohrožovat.
39. Investor se v rámci Projektu zavazuje vybudovat sběrná místa tříděného odpadu dimenzovaná celkově pro stání 6 kontejnerů na plast a 6 kontejnerů na papír o objemu kontejneru 1100 l/ 1 kontejner, dále pak 2 kontejnerů na sklo čiré, 2 kontejnerů na sklo barevné (o objemu 1500l/ 1 kontejner), 1 kontejneru na textil a 1 kontejneru na elektro odpad. Z těchto sběrných míst odpadu musí být jedno sběrné místo zřízeno u výjezdu z Lokality ve směru do ul. Blanenská a toto místo musí mít i kapacitu pro další budoucí rozšíření v rámci další výstavby Záhoří (dalších etap). Všechna sběrná místa odpadu musí být z přístupové strany opatřena upraveným sjezdem pro usnadnění manipulace s kontejnery a zděným nebo jiným ohrazením ze všech zbývajících stran.
40. Bude-li Investor vlastníkem jakéhokoliv pozemku v plochách označených v ÚP E.010, E064, zavazuje se na výzvu Města převést do vlastnictví Města vhodnou část uvedených ploch za účelem vybudování sběrného dvora o rozloze cca 1.000 m<sup>2</sup> za celkovou cenu 100,- Kč. Výzvu dle předchozí věty je Město oprávněno učinit nejdříve po realizaci napojení Lokality na silnici I/43 v lokalitě Kuřim – Podlesí. Smluvní strany se dohodly, že v rámci všech etap výstavby Projektu budou vždy jednat o uzavření směnných smluv, resp. budoucích směnných smluv, jimiž Investor smění část pozemků vymezených v příloze č. 5 této Smlouvy jako „plochy v majetku IMOS development, které budou předány městu Kuřim“ ve vlastnictví Investora za pozemky ve vlastnictví Města v poměru 1 m<sup>2</sup> pozemku Investora za 1 m<sup>2</sup> pozemku Města, případně v jiném pro Město výhodnějším poměru, nebude-li směna v poměru 1m<sup>2</sup> za 1m<sup>2</sup> objektivně možná.

## V. I. ETAPA IMOS – SMĚNA, SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

41. Rozsah výstavby a prací plánovaných v rámci I. Etapy IMOS vyplývá z přílohy č. 2 a 3 této Smlouvy.
42. Smluvní strany se dohodly, že Investor převede na Město vlastnická práva k některým částem pozemků, k pozemním komunikacím, veřejným parkovacím plochám, chodníkům, cyklostezkám, k veřejnému osvětlení, vodovodu, kanalizaci a odvodňovacím zařízením, vše v rozsahu, jak je podrobně uvedeno dále.

### **Pozemky**

43. Smluvní strany se dohodly, že neprodleně po uzavření této smlouvy budou jednat o uzavření směnné smlouvy, resp. budoucí směnné smlouvy, již Investor smění části pozemků vymezené v příloze č. 5 této Smlouvy jako „*plochy v majetku IMOS development, které budou předány městu Kuřim*“ (části pozemků Investora dle uvedené přílohy dále jen „**Pozemky ke směně**“) za pozemky ve vlastnictví Města v poměru 1 m<sup>2</sup> pozemku Investora za 1 m<sup>2</sup> pozemku Města, případně v jiném pro Město výhodnějším poměru, nebude-li směna v poměru 1m<sup>2</sup> za 1m<sup>2</sup> objektivně možná, tak, aby budoucí směnná smlouva byla uzavřena do 31.03.2019. Pozemky ke směně budou přesně specifikovány v geometrickém plánu dle skutečného rozsahu provedené výstavby. Geometrický plán v rozsahu potřebném pro uzavření směnné smlouvy nechá na své náklady zpracovat Investor. Hranice řešeného území v příloze č. 5 této Smlouvy odpovídá hranici řešeného území dle přílohy č. 3 této Smlouvy.

### **Pozemní komunikace, parkovací plochy, chodníky, cyklostezky, veřejné osvětlení**

44. Smluvní strany se zavazují, že do 4 měsíců od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření kupní smlouvy k dále uvedeným stavebním objektům, spolu uzavřou kupní smlouvu, již Investor na Město převede vlastnické právo ke všem v rámci I. Etapy IMOS nově vybudovaným pozemním komunikacím včetně jejich součástí a příslušenství (dle přílohy č. 2 a 3 této Smlouvy stavební objekty
- SO 502 – příjezdová komunikace,
  - SO 503 – zpevněné plochy pojižděné,
  - SO 504 – zpevněné plochy pojižděné – parkování,
  - SO 505 – zpevněné plochy pojižděné – vjezdy,
  - SO 507 – úprava napojení účelových cest, vyjma napojení účelové cesty na pozemku parc. č. 2993/1 v k.ú. Kuřim (pozemek Kynologického klubu Kuřim),
  - SO 508 – zpevněné plochy pochozí,
  - SO 509 – cyklostezka,
  - SO 207 - vedení VO),

vyjma pozemních komunikací a parkovacích ploch umístěných na plochách, které jsou v příloze č. 5 této Smlouvy vymezeny jako „*plochy v majetku IMOS development, které zůstanou v jeho majetku*“, a to vše za částku celkem 100,- Kč.

Investor se zavazuje, že do doby převodu vlastnického práva dle tohoto odstavce bude na vlastní náklady provádět kompletní údržbu předmětných pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství, tedy zejm. zajišťovat jejich bezvadnou sjízdnost a schůdnost a odstraňovat jejich opotřebení nebo poškození, to vše v souladu s právními předpisy. Povinnost dle předchozí věty se ve stejném rozsahu vztahuje i na pozemní komunikace, jejich součástí a příslušenství, které jsou účelovými komunikacemi, přestože se na ně povinnost údržby dle právních předpisů nevztahuje, a dále na sběrná místa tříděného odpadu; povinnost dle předchozí věty se v přiměřeném rozsahu vztahuje též na sportoviště a rekreační plochy tak, aby byla zajištěna jejich obvyklá údržba.



#### **Vodovod, kanalizace, odvodňovací zařízení**

45. Smluvní strany se zavazují, že do 4 měsíců od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření kupní smlouvy k dále uvedeným stavebním objektům, spolu uzavřou kupní smlouvu, jíž Investor na Město převede vlastnické právo
- 45.1. k vodovodu vybudovanému v rámci I. Etapy IMOS a případně též k rekonstrukci vodovodu, pokud dosavadní vodovod při rekonstrukci zanikne (dle přílohy č. 2 a 3 této Smlouvy)
- SO 402 – vodovod,
  - SO 401 – rekonstrukce vodovodu),
- 45.2. k dešťové a splaškové kanalizaci vybudované v rámci I. Etapy IMOS a k jejich přeložkám (dle přílohy č. 2 a 3 této Smlouvy)
- SO 405 – přeložka jednotné kanalizace,
  - SO 406 – splašková kanalizace,
  - SO 408 – dešťová kanalizace),
- 45.3. k odvodňovacím zařízením vybudovaným v rámci I. Etapy IMOS (dle přílohy č. 2 a 3 této Smlouvy)
- SO 410 – odvodnění příjezdové kanalizace)
- v rozsahu, v jakém nebudou součástí pozemních komunikací vybudovaných v rámci I. Etapy IMOS,
- a to vše za částku celkem 100,- Kč. Přípojky vodovodu ani kanalizace nebudou předmětem převodu vlastnického práva.
46. Věci dle předchozích dvou odstavců, které mají být převedeny do vlastnictví Města, včetně jejich součástí a příslušenství, budou dále společně označovány též jako „**Předmět převodu**“ a jednotlivé smlouvy, které mají být uzavřeny, budou dále označovány též jako „**Realizační smlouva**“ nebo společně „**Realizační smlouvy**“.
47. Výzvu druhé Smluvní straně k uzavření Realizačních smluv je Smluvní strana oprávněna učinit nejdříve po dokončení I. Etapy IMOS a nejpozději do 1 roku od dokončení I. Etapy IMOS. Dokončením I. Etapy IMOS se rozumí okamžik, kdy pro všechny stavební objekty v rámci I. Etapy IMOS, které dle platných a účinných právních předpisů vyžadují ke svému užívání kolaudační souhlas či rozhodnutí, bude kolaudační souhlas nebo rozhodnutí vydáno.
48. Investor se zavazuje, že v Realizačních smlouvách a ve smlouvách, jimiž dojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům ke směně na Město, poskytne Městu záruku za jakost Předmětu převodu a staveb na Pozemcích ke směně, které jsou jejich součástí (dále jen „**Stavby na Pozemcích ke směně**“), v délce 48 měsíců od dne nabytí vlastnického práva Městem k příslušné části Předmětu převodu dle příslušné Realizační smlouvy, resp. od nabytí vlastnického práva k Pozemkům ke směně. Nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu bude dle dohody Smluvních stran v Realizačních smlouvách odloženo na den, v němž bude na příslušný katastrální úřad podán návrh na převod vlastnického práva k Pozemkům ke směně na Město, na jehož základě katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí vlastnické právo Města k Pozemkům ke směně. Město se zavazuje Předmět převodu převzít bez zbytečného odkladu po provedení vkladu vlastnického práva Města k Pozemkům ke směně, a to i v rámci dalších budoucích směn pozemků v Lokalitě.
49. Součástí ujednání o zárukách dle předchozího odstavce bude i oprávnění Města odstranit reklamovanou záruční vadu vlastními silami nebo prostřednictvím třetí osoby, jestliže vadu v přiměřené době neodstraní Investor, a závazek Investora uhradit náklady na odstranění reklamované vady, které Městu v souvislosti s jejich odstraněním vznikly.

50. Investor je povinen doručit Městu text návrhu Realizační smlouvy do 60 dnů od doručení výzvy k uzavření příslušné Realizační smlouvy.
51. Investor je povinen zajistit, aby Předmět převodu, resp. kterákoliv jeho část
- 51.1. nebyly při uzavření Realizačních smluv zatíženy nad přiměřený rozsah věcnými ani jinými právy třetích osob (přiměřené je např. věcné břemeno ve prospěch vlastníka inženýrské sítě, apod.),
- 51.2. byly ke dni nabytí vlastnického práva Městem prosty jakýchkoli vad a nedodělků, které by bránily jejich plnému a nerušenému užívání k určenému účelu.
52. Investor je povinen zajistit, aby Pozemky ke směně
- 52.1. nebyly při uzavření smlouvy, kterou budou převedeny na Město, zatíženy nad přiměřený rozsah věcnými ani jinými právy třetích osob (přiměřené je např. věcné břemeno ve prospěch vlastníka inženýrské sítě, apod.),
- 52.2. byly ke dni nabytí vlastnického práva Městem prosty jakýchkoli vad a nedodělků, které by bránily jejich plnému a nerušenému užívání k určenému účelu.
53. Do doby nabytí vlastnického práva Města k Předmětu převodu a Pozemků ke směně je Investor povinen provádět údržbu Předmětu převodu a Pozemků ke směně v souladu s aktuálně platnými a účinnými právními předpisy, nejméně však v rozsahu údržby obvyklé.

#### VI. I. ETAPA IMOS - VĚCNÁ BŘEMENA

54. Pokud se kterákoliv část veřejné infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem dle aktuálně platných a účinných právních předpisů, která bude jako Předmět převodu převáděna na Město, nebude nacházet na nebo v pozemcích ve vlastnictví Města nebo pozemcích, které má Město nabýt ve smyslu odst. 43 Smlouvy, je Investor povinen pro takovou část veřejné infrastruktury bezúplatně zajistit zřízení věcného břemene ve prospěch Města na dobu neurčitou, jehož obsahem bude oprávnění bezúplatně umístit, vést, provozovat a udržovat na příslušném pozemku příslušnou část stavby či zařízení veřejné infrastruktury a/nebo jejich ochranné pásmo. Povinnost Investora dle předchozí věty bude splněna okamžikem vzniku věcného břemene v rozsahu dle tohoto odstavce. Geometrický plán v rozsahu potřebném pro vymezení vedení věcných břemen nechá na své náklady zpracovat Investor.
55. Smluvní strany se zavazují, že do 1 měsíce od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene s dále specifikovaným předmětem, spolu uzavřou smlouvu o úplatném zřízení věcného břemene, jíž Smluvní strany zřídí časově neomezená věcná břemena uložení, vedení, provozování a oprav přípojek inženýrských sítí, včetně příslušných ochranných pásem, zřízených během I. Etapy IMOS, kde povinnými pozemky budou pozemky Města, ve kterých budou přípojky uloženy nebo se na nich nacházejí ochranná pásma, a oprávněnými budou pozemky, pro jejichž potřebu byly příslušné přípojky zřízeny. Věcná břemena dle tohoto odstavce budou zřízena za celkovou částku 100,- Kč. Geometrický plán v rozsahu potřebném pro vymezení vedení věcných břemen nechá na své náklady zpracovat Investor.
56. Smluvní strany se zavazují, že do 1 měsíc od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene s dále specifikovaným předmětem, spolu uzavřou smlouvu o úplatném zřízení věcného břemene, jíž Smluvní strany zřídí na dobu 50 let od uzavření smlouvy o věcném břemenu reálná věcná břemena údržby vjezdů specifikovaných v příloze č. 3 Smlouvy jako „zpevněné plochy pojížděné – vjezdy (S

505)“ ve prospěch Města a neprospěch pozemků, k nimž vjezdy vedou, jejichž obsahem bude povinnost vlastníka povinného pozemku provádět údržbu přilehlého vjezdu stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako tuto povinnost musí plnit vlastník místní komunikace dle právních předpisů ve vztahu k jím vlastněné místní komunikaci, a to včetně jeho oprav při odchylce od bezvadného stavu a včetně údržby spočívající v metení a čištění vjezdu a odklízení nečistot z vjezdu. Věcná břemena dle tohoto odstavce budou zřízena za celkovou částku 100,- Kč. Případný geometrický plán nezbytný pro vymezení rozsahu věcných břemen nechá na své náklady zpracovat Investor.

57. Smluvní strany se dohodly, že si poskytnou veškerou možnou součinnost tak, aby došlo k uzavření budoucích smluv o věcných břemenech nejpozději do 6 měsíců od nabytí právní moci územního rozhodnutí. Výzvu druhé Smluvní straně k uzavření smluv dle předchozích dvou odstavců je Smluvní strana oprávněna učinit bezodkladně po odsouhlasení geometrického plánu katastrálním úřadem, nejpozději však do 2 měsíců. Investor je povinen doručit Městu text návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene společně s výzvou k jejímu uzavření.
58. Smluvní strany se zavazují, že do 1 měsíce od doručení výzvy jedné Smluvní strany druhé Smluvní straně k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene s dále specifikovaným předmětem, spolu uzavřou smlouvu o úplatném zřízení věcného břemene, jíž Smluvní strany zřídí na dobu 50 let od uzavření smlouvy o věcném břemenu reálná věcná břemena údržby pozemních komunikací, jejich součástí a příslušenství, včetně parkovacích stání (dále společně jen „**Povrchy**“), které budou v rámci I. Etapy IMOS vystavěny na pozemcích, které jsou v příloze č. 5 této Smlouvy vymezeny jako „*plochy v majetku IMOS development, které zůstanou v jeho majetku*“, ve prospěch Města a neprospěch pozemků, na nichž se Povrchy budou nacházet, jejichž obsahem bude povinnost vlastníka povinného pozemku provádět údržbu Povrchů na povinném pozemku stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako tuto povinnost musí plnit vlastník místní komunikace dle právních předpisů ve vztahu k jím vlastněné místní komunikaci, a to včetně údržby spočívající v metení a čištění Povrchů a odklízení nečistot z Povrchů. Věcná břemena dle tohoto odstavce budou zřízena za celkovou částku 100,- Kč. Případný geometrický plán nezbytný pro vymezení rozsahu věcných břemen nechá na své náklady zpracovat Investor.
59. Smluvní strany se dohodly, že si poskytnou veškerou možnou součinnost tak, aby došlo k uzavření budoucí smlouvy o věcných břemenech dle předchozího odstavce nejpozději do 6 měsíců od nabytí právní moci územního rozhodnutí. Výzvu druhé Smluvní straně k uzavření smlouvy je Smluvní strana oprávněna učinit bezodkladně po odsouhlasení geometrického plánu katastrálním úřadem. Investor je povinen doručit Městu text návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene společně s výzvou k jejímu uzavření.

## VII. NĚKTERÉ PODMÍNKY REALIZACE I. ETAPY IMOS

60. Investor v souvislosti s Připojovací komunikací souhlasí s tím, že na Připojovací komunikaci se budou moci připojit i další vlastníci či stavebníci nemovitostí. Investor není povinen připojení odsouhlasit, pokud způsob jeho provedení bude v rozporu s koncepcí zástavby Lokality danou územně plánovací dokumentací či bude jakkoli omezovat využitelnost pozemků ve vlastnictví Investora.
61. Město se zavazuje udělit Investorovi souhlas s předčasným užíváním veřejné infrastruktury nebo kterékoliv její části, pokud její výstavba proběhne v souladu s touto Smlouvou a stavebním povolením nebo jiným dokumentem umožňujícím Investorovi výstavbu v souladu se Stavebním zákonem, a bude-li to zároveň nezbytné pro získání povolení stavebního úřadu

k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením. Po dobu trvání předčasného užívání se Investor zavazuje veřejnou infrastrukturu řádně provozovat a spravovat.

62. Parkovací stání označená v příloze č. 5 této Smlouvy žlutou barvou a nacházející se mezi stavebními bloky SO 101 a SO 102 a stavebními bloky SO 104 a SO 105 se Investor zavazuje označit svislým dopravním značením, jež bude vyjadřovat, že jde o parkovací stání vyhrazená obyvatelům přilehlého domu nebo vlastníkům konkrétních vozidel nebo jiným vhodným dopravním značením s obdobným účinkem.
63. Smluvní strany se zavazují jednat o vybudování dětské skupiny v prostorách projektovaných jako „komerční prostory“ ve stavebních objektech SO 104.1 – SO 104.5 dle přílohy č. 3 této Smlouvy a to v případě naplnění kapacit místních školek. Samotná kapacita dětské skupiny se bude odvíjet od reálné poptávky.
64. Ve vztahu k plochám, které jsou v příloze č. 5 této Smlouvy vymezeny jako „*plochy v majetku IMOS development, které zůstanou v jeho majetku*“, se Město se zavazuje, že umožní kterémukoliv jejich vlastníkovi bezplatné odvádění dešťových vod na předmětné plochy spadlých do dešťové kanalizace vybudované v rámci I. Etapy IMOS a další navazující stávající dešťové kanalizace Města, a to od okamžiku, kdy se Město stane vlastníkem dešťové kanalizace vybudované v rámci I. Etapy IMOS.

#### VIII. BANKOVNÍ ZÁRUKA

65. Investor je povinen sjednat ve prospěch Města bankovní záruku za řádné plnění povinností vyplývajících ze Smlouvy pro Investora při realizaci I. Etapy IMOS ve výši 1.000.000,- Kč (dále jen „**Bankovní záruka za plnění**“). Bankovní záruka za plnění bude krýt jakékoli pohledávky Města za Investorem vzniklé Městu z důvodu porušení jedné či více povinností Investora týkající se I. Etapy IMOS, na které se vztahuje smluvní pokuta dle Smlouvy, včetně případné škody a nemajetkové újmy způsobené Investorem Městu porušením Smlouvy při realizaci I. Etapy IMOS.
66. Investor je povinen předat Městu originál záruční listiny Bankovní záruky za plnění vystavené bankou nejpozději do 60 dnů od zahájení výstavby I. Etapy IMOS.
67. Bankovní záruka za plnění musí být platná a účinná ode dne jejího předání Městu nejméně do konce kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém budou vydány kolaudační souhlasy nebo kolaudační rozhodnutí pro všechny stavby a zařízení, které tvoří I. Etapu IMOS. Vzhledem ke skutečnosti, že konec doby dle předchozí věty nelze předem stanovit konkrétním datem, zavazuje se Investor předložit Městu záruční listinu na Bankovní záruku za plnění, jež bude platná a účinná nejméně do 18 měsíců od zahájení výstavby I. Etapy. Nebudou-li vydány kolaudační souhlasy nebo kolaudační rozhodnutí pro všechny stavby a zařízení, které tvoří I. Etapu IMOS, nejpozději 3 měsíce před datem uvedeným v předchozí větě, je Investor povinen Bankovní záruku za plnění prodloužit alespoň o jeden kalendářní rok, a tuto prodlouženou Bankovní záruku za plnění předat Městu nejpozději 2 měsíce před dosavadním koncem platnosti Bankovní záruky za plnění. Prodloužení doby platnosti Bankovní záruky za plnění je Investor povinen provést v případě potřeby opakovaně.
68. Investor je povinen sjednat ve prospěch Města bankovní záruku za jakost Předmětu převodu a Staveb na Pozemcích ke směně ve výši 1.000.000,- Kč (dále jen „**Bankovní záruka za jakost**“). Bankovní záruka za jakost bude krýt jakékoli pohledávky Města za Investorem vzniklé Městu z důvodu porušení jedné či více povinností Investora vyplývajících z odpovědnosti Investora:

68.1. za vady Předmětu převodu a vady Staveb na Pozemcích ke směně;

68.2. za zaplacení nákladů vynaložených prostředků ve smyslu odst. 49 Smlouvy.

Bankovní záruku za jakost může sjednat ve prospěch Města přímo zhotovitel I. Etapy IMOS, s čímž Smluvní strany souhlasí, a v takovém případě považují závazek Investora vyplývající z tohoto odstavce za splněný. Vůči Bankovní záruce za jakost sjednané zhotovitelem I. Etapy IMOS dle předchozí věty je Investor povinen plnit stejné povinnosti, jako by šlo o Bankovní záruku za jakost sjednanou přímo Investorem, je tak povinen zejm. zajistit její prodloužení nebo doplnění ve smyslu odst. 71 a 75 Smlouvy.

69. Investor je povinen předat Městu originál záruční listiny Bankovní záruky za jakost vystavené bankou nejpozději při uzavření první z Realizačních smluv.
70. Bankovní záruka za jakost musí být platná a účinná ode dne jejího předání Městu nejméně do uplynutí 51 měsíců od jejího předání Městu.
71. Bude-li záruční doba dle kterékoliv Realizační smlouvy nebo smlouvy, na jejímž základě nabude Město Pozemky ke směně trvat déle než 51 měsíců ode dne předání Bankovní záruky za jakost Městu, je Investor povinen Bankovní záruku za jakost nejpozději 3 měsíce před skončením její platnosti prodloužit tak, aby trvala ještě nejméně 1 měsíc po uplynutí záručních dob dle Realizačních smluv a smlouvy, na jejímž základě nabude Město Pozemky ke směně, a tuto prodlouženou Bankovní záruku za jakost předat Městu nejpozději 2 měsíce před dosavadním koncem platnosti Bankovní záruky za jakost.
72. Bankovní záruka za plnění a Bankovní záruka za jakost budou dále označovány společně jen jako „**Bankovní záruka**“.
73. Bankovní záruka musí být neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první výzvu bez jakýchkoliv námitek.
74. Město musí být v záruční listině Bankovní záruky označeno jako osoba oprávněná čerpat Bankovní záruku.
75. Investor je povinen do 30 dnů po každém čerpání Bankovní záruky Městem předat Městu novou Bankovní záruku ve shodném znění a výši jako měla čerpaná Bankovní záruka, případně Bankovní záruku doplnit do původní sjednané výše.
76. Město je po skončení platnosti Bankovní záruky povinno vrátit záruční listinu zpět Investorovi do 30 dnů od výzvy Investora, který je oprávněn vyzvat Město kdykoli po skončení platnosti Bankovní záruky.

## IX. SANKCE

77. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 13 Smlouvy nebo bude-li Investor v prodlení se získáním kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dle odst. 15 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč.
78. Poruší-li Investor jakoukoli povinnost dle odst. 14, 16, 44, 45, 55, 56 nebo 58 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
79. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 25 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
80. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 24 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý případ, kdy bude zahájena realizace změny stavby na základě projektové dokumentace, jejíž stupně nebyly písemně odsouhlaseny Městem ve smyslu odst. 24 Smlouvy. Projekt je budován jako architektonický celek, jehož jednotlivé části, ráz a výsledná podoba je vyvážená do optimální podoby a Město má zájem architektonickou podobou a ráz Projektu zachovat i v následujících dekádách. Z tohoto důvodu proto Město zajišťuje odpovídající povinnost Investora vysokou smluvní pokutou, aby architektonický ráz uchránilo před změnami, které by architektonickou podobu Projektu podstatně narušily.
81. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 26 nebo 36 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
82. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 17, dle poslední věty odst. 30, dle odst. 32 nebo dle odst. 48 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
83. Poruší-li Investor jakoukoliv povinnost dle odst. 33 nebo 34 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
84. Bude-li Investor v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 66 nebo 69 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
85. Poruší-li Investor povinnost předložit Městu prodlouženou Bankovní záruku v době dle odst. 67, resp. 71 Smlouvy, nebo bude-li v prodlení se splněním povinnosti dle odst. 23 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
86. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 22 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý případ, kdy zahájí výstavbu na základě projektové dokumentace, ke které nebude mít všechny souhlasy Města vyžadované Smlouvou.
87. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 18.1 nebo 52.1 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každou pozemkovou parcelu, která bude zatížena právem třetí osoby nad přiměřený rozsah.
88. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 18.2, 51.2 nebo 52.2 Smlouvy, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každou vadu a každý nedodělek Předmětu převodu.
89. Poruší-li Investor povinnost dle odst. 54 Smlouvy, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každou pozemkovou parcelu, pro niž v rozporu s uvedeným ustanovením nezajistí uzavření smlouvy o věcném břemeni v rozsahu dle uvedeného ustanovení.

90. Právo Města na smluvní pokutu dle tohoto článku vznikne až v případě, že Investor nesplní povinnost, na kterou se smluvní pokuta vztahuje ani do 30 dnů od doručení sdělení Města Investorovi o porušení Smlouvy. Není-li možné povinnost dodatečně splnit (např. v případě porušení povinnosti předat projektovou dokumentaci odsouhlasenou Městem), postačí, je-li porušení povinnosti Investora v době dle předchozí věty zhojeno (např. dodatečným získáním souhlasu Města s projektovou dokumentací, odstraněním uzávěry veřejné infrastruktury apod.). Nesplní-li Investor povinnost nebo nezhojí-li její porušení ani ve sjednané 30 denní době, vzniká uplynutím této doby Městu právo na smluvní pokutu zpětně od okamžiku porušení povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje. Tento odstavec se neužije v případě smluvních pokut vztahujících se k porušení povinností uvedených v odst. 33 a 34 Smlouvy.
91. Smluvní pokuty se vždy od 1.1. každého 5. kalendářního roku od uzavření Smlouvy automaticky zvyšují o všech pět průměrných ročních měr inflace zveřejněných Českým statistickým úřadem nebo jiným subjektem, který bude místo Českého statistického úřadu vykonávat státní statistickou službu nebo službu obdobnou, pro jednotlivých 5 kalendářních roků předcházejících kalendářnímu roku, po jehož skončení má ke zvýšení smluvních pokut dojít (tzn. byla-li Smlouva uzavřena např. 1.10.2018, pak se prvním rokem rozumí rok 2018, 5. rokem rok 2022, smluvní pokuty se tak budou zvyšovat od 1.1.2023, pak 1.1.2028 atd. Při zvýšení smluvních pokut např. od 1.1.2023 se budou smluvní pouty zvyšovat o roční míru inflace za roky 2017 – 2021, přičemž zvýšení smluvních pokut o všech pět průměrných ročních měr inflace bude provedeno takto: výše smluvní pokuty bude zvýšena o průměrnou roční míru inflace za rok 2017, takto zvýšená smluvní pokuta bude dále zvýšena o průměrnou roční míru inflace za rok 2018 atd.).
92. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Investora povinnosti splnit dluh smluvní pokutou utvrzený.
93. Město je oprávněno požadovat náhradu škody a nemajetkové újmy způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, v plné výši.
94. Splatnost smluvních pokut podle Smlouvy bude 15 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty straně povinné.

## X. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

95. Město je oprávněno od Smlouvy odstoupit z důvodů stanovených právními předpisy nebo Smlouvou. Město je oprávněno odstoupit od Smlouvy ohledně celého závazku i v případě, že Investor již zčásti plnil závazek ze Smlouvy.
96. Město je oprávněno odstoupit od Smlouvy zejména:
- 96.1. poruší-li Investor jakoukoliv povinnost vyplývající ze Smlouvy a toto porušení neodstraní nebo nezhojí ve smyslu odst. 90 této Smlouvy ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy Města k odstranění porušení povinnosti;
  - 96.2. bude-li Investor v prodlení s jakoukoliv povinností vyplývající ze Smlouvy a povinnost, s níž je v prodlení, nesplní ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy Města ke splnění povinnosti, s níž je v prodlení;
  - 96.3. poruší-li Investor jakoukoli jinou povinnost vyplývající ze Smlouvy podstatným způsobem a tuto povinnost nezhojí ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy Města;
  - 96.4. budou-li závazky Investora po dobu více než 3 měsíců přesahovat hodnotu jeho majetku

96.5. očitne-li se Investor v likvidaci.

97. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě odstoupení od Smlouvy budou zejména ujednání o odpovědnosti za vady Předmětu převodu, odpovědnosti za škodu a nemajetkovou újmu, o sankcích a dalších povinnostech, které dle své povahy mají trvat i po zániku Smlouvy, trvat i po zániku závazků ze Smlouvy.

## XI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

98. Podmínky stanovené Smlouvou na budování Projektu představují podmínky pro trvale udržitelný rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Jako takové musí být Investorem při výstavbě Projektu dodrženy. Smluvní strany se zavazují usilovat o to, aby dopravní napojení Lokality na silnici I/43 u lokality Kuřim - Podlesí bylo realizováno co možná nejdříve.
99. Smluvní strany se dohodly, že nebudou-li splněny jakékoli podstatné podmínky (nebo podmínka) dle Smlouvy nebo bude zřejmé, že jakékoli podstatné podmínky (nebo podmínka) sjednané Smlouvou nebudou dodrženy, je Město výslovně oprávněno neuzavřít Realizační smlouvy či kteroukoliv z nich a nepřevzít do svého vlastnictví Předmět převodu či jakoukoliv jeho část.
100. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude použita jako plánovací smlouva dle Stavebního zákona, bude-li její předložení příslušným stavebním úřadem ve správním, zejm. územním, řízení vyžadováno. V případě, že by příslušný stavební úřad shledal Smlouvu jako nedostatečnou pro účely plánovací smlouvy dle Stavebního zákona, zavazují se Smluvní strany uzavřít plánovací smlouvu pro účely příslušného správního řízení tak, aby byly zároveň splněny povinnosti Investora dle Smlouvy.
101. Investor tímto bere na vědomí, že způsob hrazení nákladů souvisejících s výstavbou Projektu, tedy všech jeho etap, a zejm. s výstavbou veřejné infrastruktury, je jeho interní záležitostí a závazky ze Smlouvy se zavazuje plnit na svoje náklady a nebezpečí. Budou-li se na výstavbě Projektu finančně podílet i další subjekty, vyřeší Investor a tyto subjekty svoje vzájemné vztahy samostatnou smlouvou.
102. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit svou pohledávku za druhou Smluvní stranou vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklou v souvislosti se Smlouvou bez souhlasu druhé Smluvní strany.
103. Investor není oprávněn provést jednostranné započtení žádné své pohledávky za Městem vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou na jakoukoliv pohledávku Města za Investorem.
104. Město je oprávněno provést jednostranné započtení jakékoliv své splatné i nesplatné pohledávky za Investorem vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou (zejm. smluvní pokutu) na splatné i nesplatné pohledávky Investora za Městem.
105. Poruší-li Investor v souvislosti se 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. Město bere na vědomí, že zajištění vyd



územních a stavebních rozhodnutí vztahujících se k Projektu nemusí být zcela v moci Investora. Lhůty a doby dle této Smlouvy, které jsou navázány na vydání územních nebo stavebních povolení, budou prodlouženy o dobu trvání překážek. Překážkami dle předchozí věty se rozumí odvolání třetí osoby do jakéhokoliv řízení, znemožnění či znesnadnění vydání pravomocného územního či stavebního rozhodnutí na Projekt ze strany třetí osoby, případně zásah vyšší moci (za vyšší moc se považuje např. živelná pohroma, výluky, generální stávky, klimatické podmínky, požár apod.), případně také nejednání třetích osob, včetně orgánů státní správy a územní samosprávy, tam, kde je jednání těchto osob předpokladem pro dodržení termínů získání pravomocného územního či stavebního rozhodnutí, a to zejména pokud třetí osoby podají v rámci správního řízení námitky, žádosti, odvolání, žaloby, neposkytnou součinnost, nesplní uložené povinnosti apod.).

106. Investor souhlasí se zveřejnění této Smlouvy.
107. S uzavřením Smlouvy vyslovilo souhlas zastupitelstvo Města, a to usnesením ze dne 18.9.2018 č. 1105/2018.

## XII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

108. Tato Smlouva se uzavírá na dobu do uplynutí 30 let od dokončení realizace Projektu. Smlouva však bez dalšího zaniká po uplynutí 60 let od jejího uzavření, a to i v případě, že v této době nebude realizace Projektu dokončena nebo neuplyne 30 let od dokončení realizace Projektu.
109. Veškerá práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající ze Smlouvy se řídí českým právním řádem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení právních předpisů, která nemají donucující účinky, mají přednost před obchodními zvyklostmi.
110. Jednotlivá ustanovení 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.
111. Všechny spory vznikající ze Smlouvy a v souvislosti s ní budou podle vůle Smluvních stran rozhodovány soudy České republiky, jakožto soudy výlučně příslušnými.
112. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky. Jakékoli změny Smlouvy učiněné jinou než písemnou formou jsou vyloučeny. Tento odstavec Smlouvy lze měnit pouze písemně.
113. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou Smluvní stranu.
114. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, nestanoví-li právní předpisy datum pozdější.
115. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy 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), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.

116. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, dnem uveřejnění v registru smluv.


#### Přílohy

- Příloha č. 1 grafické vymezení Lokality
- Příloha č. 2 I. Etapa IMOS – část A
- Příloha č. 3 I. Etapa IMOS – část B
- Příloha č. 4 všechny dotčené pozemky Města určené ke směně
- Příloha č. 5 situace – převody pozemků
- Příloha č. 6 plná moc pro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Příloha č. 7 odsouhlasená studie Areálu mateřské školy

V <sup>V</sup> KUŘIMI dne 5. 10. 18

[REDACTED]

Město  
Mgr. [REDACTED] sta

 **Město Kuřim**  
Jungmannova 968/75  
664 34 Kuřim [6]

V BRNĚ dne 11. 10. 2018

[REDACTED]

IMOS develop [REDACTED] vý fond

IMOS develop [REDACTED]  
Pobřežní 520/3, 186 00 Praha 8  
IČ: 75160013, DIČ: CZ684019680  
Doručovací adresa:  
Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno -1-

**Plná moc**

**AMISTA investiční společnost, a.s.**, IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10626, zastoupená [REDAKCE] [REDAKCE] předsedou představenstva, (dále jen „**Investiční společnost**“)

jednající na účet podílového fondu IMOS development otevřený podílový fond, zapsaného v seznamu podílových fondů vedeném Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**“) pod IČO (NID) 75160013, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8 (dále jen „**Podílový fond**“)

**tímto zmocňuje**

obchodní společnost IMOS facility, a.s., IČO: 26970453, se sídlem Gajdošova 4392/7, PSČ 615 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 4018 (dále jen „**Poskytovatel**“) na základě uzavřené Smlouvy o poskytování služeb,

aby prostřednictvím níže uvedených osob:

[REDAKCE]  
[REDAKCE]

a

[REDAKCE]  
[REDAKCE]

(dále jen „**Zmocněné osoby**“),

jménem Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podílového fondu, tj. na účet Podílového fondu:

- (i) **vykonávala činnosti související s provozně-technickou správou a údržbou aktiv Investičního fondu (včetně podpisu veškerých dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:**
- přípravu investičních aktiv k pronájmu a přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, včetně činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
  - předávání investičních aktiv nájemcům včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu,
  - kompletní vyřizování reklamací obchodních protistran,
  - zajišťování drobných oprav v pronajatých investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace, avšak včetně objednávání oprav na základě uzavřené smluvní dokumentace, přebírání provedených oprav, vytýkání jejich vad a dalších obdobných jednání,
  - přebírání investičních aktiv od nájemců včetně uzavírání (podpisu) předávacího protokolu, avšak vyjma činění právních jednání směřujících k ukončení nájmu (tj. dohod, výpovědí, odstoupení od smlouvy apod.),
  - vedení evidence nájemců, včetně upomínání nájemců v prodlení,

- zajištění provádění všech předepsaných revizí, kontrol a servisních prohlídek souvisejících s investičními aktivy a jejichmi technologiemi, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění provádění pravidelných kontrol PO a BOZP, včetně zajištění odstranění zjištěných závad včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění chodu všech technologií použitých v investičních aktivech včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- provádění výběrových řízení na dodávané služby souvisejících s facility managementem na základě podkladů dodaných zmocnitelem a dle jeho pokynů včetně uzavírání (podpisu) a ukončení jakékoli smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech oprav a rekonstrukcí investičního charakteru dle schváleného harmonogramu, na základě schválených výběrových řízení včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- návrh a zajištění realizace všech drobných oprav, potřebných k udržení nemovitosti v řádném stavu dle schváleného rozsahu včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajištění úklidu nemovitostí a jejich součástí, souvisejících venkovních ploch a chodníků, vč. údržby zeleně vybranými úklidovými firmami včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace,
- zajišťování dodávek všech energií a ostatních služeb nutných k provozu investičních aktiv – vody, plynu, el. energie, dodávku tepla a teplé vody, odvoz pevného domovního odpadu, včetně uzavírání (podpisu) a ukončení smluvní dokumentace.

**(ii) vykonávala činnosti související s inženýrskou činností pro Investiční fond (včetně podpisu veškerých souvisejících dokumentů), tedy aby činila následující právní a jiná jednání:**

- projednávání studií;
- zajištění podkladů pro změnu územních plánů;
- zajištění odborných posudků, stanovisek, oznámení EIA;
- zajištění průzkumů a zaměření staveniště;
- vyhodnocení nabídek;
- pomoc při zpracování záměru výstavby;
- pomoc při zpracování zadání stavby;
- koordinace projekční činnosti;
- zajištění projektové dokumentace od úvodního záměru až po povolení stavby na základě stavebního zákona;
- zajištění všech potřebných stavebně-správních rozhodnutí nutných pro realizaci předmětných záměrů;
- zajištění stanovisek dotčených orgánů státní správy, vlastníků inženýrských sítí, správců inženýrských sítí;
- zajištění majetkoprávní agendy spojené s přípravou stavby (smlouvy nájemní, kupní smlouvy,
- smlouvy na zřízení věcného břemene, smlouvy o právu provést stavbu);
- zajištění souhlasu a rozhodnutí o odnětí půdy zemědělské výroby;
- zajištění rozhodnutí o vynětí lesních pozemků z půdního fondu;
- vypracování žádostí na zahájení stavebně-správních řízení;

- ostatní práce investorsko-inženýrské neuvedené v přehledu
- podání a administrace žádostí o dotace.

Poskytovatel není oprávněn vykonávat zmocnění uvedená v této plné moci jinými osobami, než která je uvedena jako Zmocněná osoba v této plné moci. Zmocnění Zmocněné osoby dle této plné moci zaniká způsoby stanovených obecně závaznými právními předpisy a/nebo Smlouvou o poskytování služeb.

Poskytovatel, jakož i Zmocněná osoba, musí dbát pokynů Investičního fondu a jednat ve smyslu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb včetně jejích příloh, uzavřené mezi Investičním fondem a Poskytovatelem.

Toto zmocnění není pověřením jiného k výkonu jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování či administrace Investičního fondu ze strany AMISTA investiční společnost, a.s.

V Brně dne 17. 10. 2017

*[Následuje podpisová strana.]*

