

Plánovací smlouva

Statutární město Jihlava

sídlem: Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

IČO: 00286010

zastoupené: Ing. Petrem Piáčkem, náměstkem primátora
(dále jen „Město“)

a

Ivo Storm

bytem:  588 51 Hutě

datum narození:  1965

číslo účtu:

bankovní spojení:

(dále jen „Stavebník“)

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

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

I. Úvodní ustanovení

1.1 Tato Plánovací smlouva (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena na základě postupu smluvních stran dle aktualizace č. 2 dokumentu Zásady pro spolupráci s Stavebníky na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy, schválené Zastupitelstvem města Jihlavy usnesením č. 724/22-ZM ze dne 20.09.2022 (dále jen „Zásady“) z důvodu navyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na území statutárního města Jihlavy.

1.2 Stavebník hodlá na území Města realizovat záměr „**Výstavba polyfunkčního objektu ul. Lidická kolonie na pozemku p. č. 5515/1, k. ú. Jihlava**“ na pozemcích parc. č. 5515/1, 5515/119 a 6008 v k. ú. Jihlava, sestávající z následujících staveb a zařízení: výstavba polyfunkčního domu s převažujícím využitím jako lékařský dům, s podzemním podlažím sloužícím jako podzemní parkoviště, v nadzemních podlažích 10 lékařských a 6 zubních ordinací včetně zázemí, a dále 6 služebních bytů. Stavba je rozdělena na dvě hmoty o navrhovaných parametrech: 57 parkovacích míst, zastavěná plocha objektu 1 370 m², obestavěný prostor 14 088 m³, a o velikosti 2 817 m² hrubých podlažních ploch (dále jen „HPP“) kladoucí nároky na veřejnou infrastrukturu (dále jen „Stavební záměr“). Stavební záměr je zakreslen a popsán v situačním výkresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

1.3 Předmětem této Smlouvy je závazek Stavebníka poskytnout Městu níže specifikovaný Investiční příspěvek ve smyslu části I. odst. 6. Zásad za účelem pokrytí nákladů na novou Veřejnou infrastrukturu, úpravu a údržbu stávající infrastruktury nebo Veřejnou službu, kterou vyvolá realizace Stavebního záměru dle odst. 1.2 této Smlouvy, a závazek Města poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost při realizaci Stavebního záměru.

1.4 Stavební záměr uvedený v odst. 1.2 této Smlouvy klade na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu takové požadavky, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících. Předmětem této smlouvy je tudíž rovněž níže specifikovaný závazek Stavebníka na vlastní náklady takovou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (definovanou v odst. 2.4 této Smlouvy) vybudovat či upravit a převést vlastnické právo k této veřejné dopravní a technické infrastruktuře na Město.

1.5 Předmětem této Smlouvy je možný závazek Stavebníka v rámci Stavebního záměru realizovat *Klimatická* opatření ve smyslu části I odst. 12 Zásad, přičemž parametry *Klimatických* opatření budou konkretizovány po vyhotovení technické zprávy (v průběhu stavby či po kolaudaci) a dalších potřebných podkladů, které Stavebník předá

Městu pro stanovení výše slevy za *Klimatická* opatření. Předpokládaná *Klimatická* opatření: průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy bude klasifikován třídou A, pro nakládání se srážkovými vodami je využito opatření pro podzemní vsakování, pro nakládání se srážkovými vodami je využito opatření pro podzemní vsakování, výsadba dřevin bude uskutečněna v nadstandardní kvalitě nebo množství. Konkretizace *Klimatických* opatření bude řešena prostřednictvím písemného dodatku k této Smlouvě. Po ověření realizace dodržení parametrů *Klimatických* opatření Městem má Stavebník nárok na poskytnutí částky dle odst. 3.4 této Smlouvy.

II. Závazky Stavebníka

Plnění Stavebníka

2.1 Stavebník se zavazuje poskytnout Městu dále specifikovaný Investiční příspěvek za účelem uvedeným v odst. 1.3 této Smlouvy. Celková hodnota Stavebníkem poskytovaných plnění dle odst. 2.1 této Smlouvy je pro Stavební záměr stanovena na základě předběžného odhadu hrubých podlažních ploch Stavebního záměru v souladu s částí III. odst. 1. Zásad jako násobek počtu 2 817 m² hrubé podlažní plochy Stavebního záměru, částky 1.000 Kč a koeficientu zlepšení 0,127 008 a činí **357.781 Kč** (slovy tři sta padesát sedm tisíc sedm set osmdesát jedna korun českých).

Investiční příspěvek

2.2 Stavebník se zavazuje poskytnout Městu Investiční příspěvek, jehož **konečná výše** bude vypočtena dle výměry nově vzniklých hrubých podlažních ploch daného Stavebního záměru, ke kterým bylo vydáno pravomocné povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či učinění právního jednání umožňujícího Stavebníkovi kompletně realizovat Stavební záměr.

Investiční příspěvek je splatný do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydáno kolaudační rozhodnutí pro Stavební záměr nebo jiný srovnatelný správní akt stavebního úřadu.

2.3 Investiční příspěvek bude Stavebníkem uhrazen vždy pouze bezhotovostně ve lhůtě splatnosti uvedené v odst. 2.2 této Smlouvy. Pokyny k platbě budou Městem zaslány bez zbytečného odkladu po vydání pravomocného stavebního povolení, společného povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či učinění právního jednání umožňujícího Stavebníkovi kompletně realizovat Stavební záměr. Platebními pokyny bude číslo účtu Města a přidělený variabilní symbol.

Vybudování a úpravy veřejné dopravní infrastruktury či technické infrastruktury

2.4 K realizaci Stavebního záměru uvedeného v odst. 1.1 této Smlouvy je nutné vybudovat nebo upravit následující stavby a zařízení veřejné infrastruktury: předláždění stávajícího chodníku o délce cca 40 m podél pozemku parc. č. 5515/119 k. ú. Jihlava, vybudování kontejnerového stání na pozemku parc. č. 5515/119 k. ú. Jihlava ve vlastnictví Města, jedná se o kontejnery na separovaný odpad, konkrétně na papír, plast, bílé a barevné sklo. Kontejnerové stání o výměře 35,2 m² bude předáno do vlastnictví a správy Města (dále pouze „Infrastruktura“). Plochy městských pozemků budou zatravněny a osázeny okrasnými rostlinami, které budou následně ve vlastnictví Města a ve správě Stavebníka. Dále dlážděný přístupový chodník a nový vjezd s asfaltovým povrchem na pozemku ve vlastnictví Města, který zůstane ve vlastnictví a správě Stavebníka, přičemž Město souhlasí s umístěním cizí stavby na pozemku Města a nebude si nárokovat nájemné.

2.5 Stavebník se zavazuje vybudovat anebo upravit Infrastrukturu svým jménem, na své náklady a na svoji odpovědnost, Součástí nákladů Stavebníka jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním či úpravami stávající Infrastruktury. Stavebník se zavazuje, že nebude po Městu požadovat úhradu těchto nákladů.

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

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

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

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

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

Další závazky Stavebníka

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

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

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

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

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

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

Prokazatelným informováním se podle této Smlouvy rozumí písemné informování Zájemce o podobě Infrastruktury ve smlouvě uzavřené mezi Stavebníkem a Zájemcem, jejímž předmětem je převod Nemovitosti. Stavebník se zavazuje doložit kopii takové smlouvy Městu ve lhůtě do 30 dní od obdržení výzvy Města k jejímu doložení. Stavebník se dále

zavazuje po dobu ode dne uzavření této Smlouvy do dne převedení Infrastruktury neumožnit jakýmkoli způsobem Zájemci změnu výše uvedených napojení anebo připojení, zejména změnou dokončené stavby.

III. Závazky Města

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

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

3.2 Město si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Stavebníkovi nezbytnou součinnost požadovanou Stavebníkem dle odst. 3.1 této smlouvy v případě, že bude zjištěno, že Stavební záměr může mít negativní dopady zjištěné v řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nebo Stavebník nebude plnit své závazky vůči Městu.

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

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

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

3.4 Město se zavazuje ověřit realizaci Stavebníkem provedeného *Klimatického* opatření nebo *Klimatických* opatření, při kolaudaci Stavebního záměru a ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude Město vyzváno Stavebníkem, poskytnout částku odpovídající slevě z Investičního příspěvku, tato sleva bude konkretizována po obdržení podkladů uvedených v odst. 1.5, v případě, že Stavebníkem realizované *Klimatické* opatření bude odpovídat odst. 1.5 této Smlouvy.

Sleva z Investičního příspěvku bude vypočítána dle *Přílohy č. 5: výpočet výše slevy z Investičního příspěvku za Klimatická opatření*, která je součástí Zásad.

IV. Další ujednání smluvních stran

4.1 Stavebník jako záruku k zajištění svých závazků uvedených v odst. 2.2, 2.6 až 2.11, 5.2 a odst. 5.6 této Smlouvy sjednává s Městem níže konkretizované smluvní pokuty:

- a) v případě prodlení Stavebníka s plněním Investičního příspěvku dle odst. 2.2 této Smlouvy je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu za každý byt jen započatý den prodlení s úhradou Investičního příspěvku či jeho části ve výši 0,5 % fixní hodnoty Investičního příspěvku;
- b) v případě prodlení Stavebníka s úpravou, vybudováním nebo předáním Infrastruktury dle odst. 2.6 a 2.7 této Smlouvy a nedodržení závazků převodu záruk dle odst. 2.8 je Stavebník povinen zaplatit Městu za každé jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byt jen započatý den prodlení, maximálně však do výše 10.000 Kč.
- c) v případě porušení závazků uvedených v odst. 2.9, 2.10, 2.11, 5.2 a 5.6 této Smlouvy je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

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

4.2 Poruší-li Stavebník povinnost informovat své právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy včetně všech jejích pozdějších dodatků v souladu s odst. 5.7 této Smlouvy, zavazuje se na výzvu Města bez jakýchkoli výhrad či podmínek zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení této informační povinnosti, a to do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy.

4.3 V případě, že Stavebník

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

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

V. Závěrečná ustanovení

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

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

5.3 Tato Smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech** vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

5.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena.

5.5 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do doby splnění a vypořádání všech závazků smluvních stran ze smlouvy vyplývajících.

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

5.7 Stavebník se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Stavebník zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

5.8 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

5.9 Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Jihlavy č. (doplnit) na jeho (doplnit) zasedání, konaném dne (doplnit).

V Jihlavě dne (doplnit)

V (doplnit) dne (doplnit)

Ing. Petr Piáček
náměstek primátora

Ivo Storm

Přílohy

Příloha č. 1 – situační výkres Stavebního záměru