

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY, ROZVOJI ÚZEMÍ A ZŘÍZENÍ OPČNÍHO PRÁVA
V RÁMCI VEŘEJNÉ ZAKÁZKY S NÁZVEM**

**„PRODEJ POZEMKU P.Č.ST. 1/1 A P.Č. 6973 V K.Ú. ZLÍN ZA ÚČELEM REALIZACE
DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU S VÝHRADOU BUDOUCÍHO NABYTÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR“**

uzavřená v souladu s § 1240 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a v návaznosti na příslušné předpisy zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek,

Smluvní strany:

1. Statutární město Zlín,

Sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín,
IČO: 00283924
Zastoupeno: Ing. et Ing. Jiřím Korcem, primátorem
Bankovní spojení: [bude doplněno]
Číslo účtu: [bude doplněno]

(dále jen „**Město**“)

2. [bude doplněno]

Sídlem: [bude doplněno]
IČO: [bude doplněno]
Zastoupená: [bude doplněno]
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u [bude doplněno] pod sp. zn. [bude doplněno]
Bankovní spojení: [bude doplněno]
Číslo účtu: [bude doplněno]
e-mail: [bude doplněno]
tel.: [bude doplněno]

(dále jen „Investor“ nebo též „Stavebník“)

Tato smlouva jako celek se dále označuje jen jako „**Smlouva**“.

Investor a Město se dále společně označují jen jako „**Smluvní strany**“.

Investor a Město se označují jednotlivě dále jen jako „**Smluvní strana**“.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se dále označuje jen „**občanský zákoník**“.

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů se dále označuje jen „**zákon o zadávání veřejných zakázek**“.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Město je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků, a to:

- pozemku parc. č. 6973 (ostatní plocha) o výměře 957 m² a
- pozemku parc. č. st. 1/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 420 m², jehož součástí je stavba č. p. 3 - stavba pro administrativu,

to vše zapsáno na LV 10001, k. ú. Zlín, obec Zlín, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „**Pozemky**“).

1.2. Na Pozemcích se nachází budova bývalého soudu Zlín.

1.3. Město hodlá jako součást rozvoje centrální části města realizovat strategický víceúčelový rozvojový projekt spočívající v revitalizaci dotčeného území, nalezení optimálního urbanisticko-architektonického řešení formou architektonické soutěže a následné výstavbě polyfunkčního objektu, a to buď s odstraněním stávající stavby, nebo s jejím úplným či částečným zachováním, dle výsledku architektonické soutěže a veřejnoprávní přípustnosti případného odstranění stavby. Jedná se o projekt, který představuje smluvní, povolovací, realizační a majetkoprávní celek spočívající v přípravě, výstavbě, financování a dokončení Budovy, budoucím převodu Pozemků na Investora a zajištění možnosti Města nabýt Městskou část Budovy (dále jen „**Záměr**“).

1.4. Investor potvrzuje, že se detailně seznámil s rozsahem a povahou Záměru, se stavem Pozemků, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci Záměru definované v zadávací dokumentaci veřejné zakázky, a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou nezbytné pro úspěšné dokončení Záměru za dohodnutých finančních a právních podmínek. Investor přebírá Pozemky a stávající stavby ve stavu „jak stojí a leží“ (as is).

1.5. Investor bere výslovně na vědomí, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou ve vztahu k Pozemkům a dotčenému území známy zejména tyto skutečnosti:

- a) v minulosti byla vydána stavební povolení, která mohou být platná a jejichž právní relevance může vyžadovat další prověření,
- b) v době přípravy zadávací dokumentace byl veden spor o určení vlastnictví k části pozemku p. č. 200/2 – ostatní plocha, zapsáno na LV 5964, k. ú. Zlín, obec Zlín, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kdy předmětný pozemek je zastavěný přestavkou,
- c) bylo vydáno záporné stanovisko orgánu památkové péče k demolici budovy bývalého soudu,
- d) Pozemky a stávající stavby jsou Investorovi převáděny a přenechávány v režimu „as is“, s výhradou výslovných prohlášení Města obsažených v této Smlouvě.

Smluvní strany shodně konstatují, že známé skutečnosti podle předchozího odstavce byly zohledněny v ekonomickém a smluvním modelu Záměru a nejedná se o vady zakládající odpovědnost Města, neboť byly Investorovi předem známy.

1.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že případné odstranění (demolice) stávající stavby bývalého soudu, bude-li na základě příslušných veřejnoprávních rozhodnutí a schváleného Záměru realizováno, proběhne výlučně v režii, na vlastní náklady a na plnou majetkovou i právní odpovědnost Investora. Investor v takovém případě nese veškerá rizika spojená s přípravou a samotným prováděním demoličních prací, a to včetně plné odpovědnosti za řádné nakládání se

stavebním odpadem a odpovědnosti za jakékoliv případné škody způsobené Městu, třetím osobám, na okolních nemovitostech či na městské infrastruktuře. Město, coby samosprávná entita, za účelem zvýšení hustoty osídlení v centru města Zlína a zajištění občanské vybavenosti, nových bytů a kanceláří podporuje odstranění budovy bývalého soudu.

- 1.7. Smluvní strany prohlašují, že jako nedílnou součást komplexního řešení tohoto Záměru uzavírají současně s touto Smlouvou samostatnou smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu realizační kupní smlouvu na převod Pozemků do vlastnictví Investora (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**“).

2. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Hlavním účelem této Smlouvy je vytvořit právní, ekonomický a organizační rámec pro realizaci Záměru.
- 2.2. Za účelem realizace výše uvedeného Záměru Město tímto zřizuje k tíži Pozemků specifikovaných v odst. 1.1 této Smlouvy a ve prospěch Investora právo vybudovat a mít na Pozemcích (a pod Pozemky) stavbu polyfunkční budovy (dále jen „**Budova**“). Závazným základním zadáním pro Budovu je:
- a) Vybudování minimálně 80 podzemních parkovacích stání, z nichž minimálně 20 podzemních parkovacích stání bude provozováno jako veřejné parkování, případně bude umožněno parkování veřejnosti. V případě zachování bývalé budovy soudu je podmínkou vybudování 10 podzemních parkovacích stání jako veřejné parkování, případně bude umožněno parkování veřejnosti.
 - b) Dosažení minimálně 6.500 m² celkové hrubé podlahové plochy nadzemních podlaží;
 - c) Zahrnutí minimální výměry retailových ploch 1.050 m². V případě, že na základě stanovisek Orgánu památkové péče bude nezbytné zachovat bývalou budovu soudu, je minimální výměra retailových ploch stanovena na 900 m²;
 - d) Zahrnutí minimální výměry kancelářských ploch (office) 700 m². V případě zachování bývalé budovy soudu je minimální výměra kancelářských ploch stanovena na 600 m²;
 - e) Realizace foodhallu o výměře 700 m², avšak pouze za podmínky, že takové řešení bude výslovně schváleno vzešlou architektonickou soutěží.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud bude nezbytné bývalou budovu soudu zachovat, její hrubá podlahová plocha se plně započítává do výše uvedeného minimálního limitu 6.500 m² hrubé podlahové plochy.

Toto právo stavby se zřizuje jakožto věcné právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. občanského zákoníku (dále jen „**Právo stavby**“). Právo stavby zatěžuje Pozemky jako celek. Investor Právo stavby zřizované touto Smlouvou výslovně přijímá.

Z opatrnosti Smluvní strany výslovně konstatují a prohlašují, že vzhledem k tomu, že se na Pozemku parc. č. st. 1/1 nachází stávající stavba č. p. 3 (budova bývalého soudu), stává se tato stávající stavba okamžikem vzniku Práva stavby jeho nedílnou součástí a nadále bude sdílet jeho právní osud.

- 2.3. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné, a to na dobu 10 (slovy: deseti) let ode dne vzniku Práva stavby zápisem do katastru nemovitostí.
- 2.4. Investor tímto prohlašuje, že Právo stavby zřízené dle této Smlouvy přijímá a Město se zavazuje výkon Práva stavby dle této Smlouvy trpět a umožnit jeho nerušený výkon.
- 2.5. Město se dále zavazuje, za podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, prodat a převést do výlučného vlastnictví Investora Pozemky, a to výlučně za kumulativního splnění dvou podmínek:
- a) vydání pravomocného stavebního povolení / povolení záměru pro stavbu Budovy (splnění Milníku 4) a
 - b) úplného a prokazatelného uhrazení Základní hodnoty (zahrnující obě sjednané platby, indexaci i případné doplatky) ze strany Investora.

3. MILNÍKY A HARMONOGRAM PROJEKTU

- 3.1. Investor se zavazuje na vlastní náklady, odpovědnost a nebezpečí realizovat celý Záměr rozvoje území v souladu s podmínkami této Smlouvy, a to postupným a řádným plněním níže uvedených věcných a časových etap (dále jen „**Milníky**“). Každý z Milníků představuje samostatný závazný krok Záměru, přičemž nedodržení lhůty pro splnění kteréhokoli z Milníků se považuje za podstatné porušení této Smlouvy a zakládá právo Města od této Smlouvy odstoupit a uplatnit smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě.
- 3.2. Smluvní strany sjednávají pro realizaci Záměru tyto závazné Milníky:
- a) Milník 1 – Vznik Práva stavby: Splněním tohoto Milníku se rozumí okamžik provedení vkladu Práva stavby k Pozemkům ve prospěch Investora do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují podepsat návrh na vklad Práva stavby k Pozemkům při uzavření této Smlouvy, avšak Město je povinno jej podat až po prokazatelném připsání První platby, specifikované v čl. 4.3 písm. a) této Smlouvy, na bankovní účet Města, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od tohoto připsání. Nedojde-li k povolení vkladu Práva stavby do 90 dnů od podání návrhu výlučně z důvodů na straně Investora, jedná se o prodlení Investora se splněním Milníku 1.
 - b) Milník 2 – Demolice/částečná demolice: Investor se zavazuje nejpozději do 6 měsíců od účinnosti této Smlouvy:
 - prověřit a procesně zahájit veškerá potřebná řízení týkající se stavby bývalé budovy soudu a dosáhnout jednoho z následujících výsledků:
 - vydání pravomocného povolení odstranění stavby, nebo
 - potvrzení, že odstranění stavby není v plném rozsahu možné či vhodné (tj. zejména pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu, příp. závazné stanovisko příslušného orgánu), a z toho plynoucího závazného zadání pro architektonickou soutěž a projektovou přípravu při zachování celé nebo části stavby na Pozemcích, tj. stavby bývalé budovy soudu.

Splnění Milníku 2 se považuje za dosažené i tehdy, pokud Investor při vynaložení odborné péče doloží, že celková demolice není veřejnoprávně přípustná a současně předloží Městu upravené zadání Záměru reflektující tento stav, např. částečnou demolici budovy.

- c) Milník 3 – Architektonická soutěž: Investor se zavazuje na své náklady zorganizovat architektonickou soutěž na návrh Budovy za podmínek Článku 5. této Smlouvy. Splněním Milníku 3 se rozumí schválení vítězného návrhu architektonické soutěže Výběrovou komisí, a to nejpozději do 12 měsíců ode dne, kdy Město v souladu s odst. 3.3. této Smlouvy písemně potvrdí splnění Milníku 2.
 - d) Milník 4 – Povolení záměru: Investor je povinen dosáhnout vydání pravomocného a vykonatelného povolení záměru pro stavbu celé Budovy, a to ve lhůtě do 24 měsíců od splnění Milníku 3.
 - e) Milník 5 – Kolaudace Budovy: Investor se zavazuje kompletně dokončit Budovu a dosáhnout vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro celou Budovu ve lhůtě do 32 měsíců od povolení záměru.
- 3.3. Investor oznámí Městu splnění každého Milníku písemně a přiloží listiny prokazující jeho splnění. Město je povinno do 15 pracovních dnů ode dne doručení oznámení písemně potvrdit splnění Milníku, nebo sdělit konkrétní důvody, pro které splnění Milníku neuznává. Pokud se Město v uvedené lhůtě nevyjádří, považuje se Milník za splněný, ledaže by z předložených podkladů zjevně vyplýval opak.

4. FINANČNÍ MODEL, ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY A KUPNÍ CENA ZA BUDOUCÍ PŘEVOD POZEMKŮ

- 4.1. Na základě výsledku zadávacího řízení sjednávají Smluvní strany základní celkovou hodnotu plnění ve **výši [•] Kč (slovy: [•] korun českých)** bez DPH (dále jen „**Základní hodnota**“) s tím, že ekonomická hodnota transakce se skládá ze dvou samostatných peněžitých plnění, a to:
- a) z úplaty za zřízení práva stavby ve fixní výši 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH (dále jen „**Úplata**“),
 - b) z kupní ceny za budoucí převod Pozemků **ve výši [•] Kč (slovy: [•] korun českých)** bez DPH, která bude hrazena formou záloh způsobem stanoveným v této Smlouvě a ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Záloha na kupní cenu**“).
- 4.2. Základní hodnota je koncipována s ohledem na skutečnost, že zřízení Práva stavby je realizováno ve stavu „jak stojí a leží“ (as is), tedy ve stavu, v jakém se Pozemky právě nacházejí, bez závazku Města cokoli upravovat nebo napravovat.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že Základní hodnota bude hrazena formou dvou samostatných plateb dle následujících pravidel:
- a) První platba ve **výši [•] Kč bez DPH**, která se skládá z Úplaty za zřízení Práva stavby v plné výši a z první části Zálohy na kupní cenu ve **výši [•] Kč bez DPH**, tj. částky odpovídající 4/9 (čtyř devítinám) Zálohy na kupní cenu, je splatná na bankovní účet Města nejpozději do 30 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí (dále jen „**První platba**“).
 - b) Druhá platba ve **výši [•] Kč bez DPH**, která představuje zbývajících 5/9 (pět devítin) Zálohy na kupní cenu za budoucí převod Pozemků, je splatná na bankovní účet Města nejpozději do 30 pracovních dnů od okamžiku nabytí právní moci stavebního povolení / povolení záměru pro stavbu Budovy (tj. od splnění Milníku 4) (dále jen „**Druhá platba**“).

- c) Následně, při uzavření realizační kupní smlouvy k Pozemkům dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (po splnění Milníků 1 – 4), se prokazatelně uhrazená částka Zálohy na kupní cenu v plném rozsahu započte na úhradu konečné kupní ceny Pozemků.
- 4.4. Výše DPH bude určena podle sazby daně platné a účinné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nebo ke dni přijetí úplaty podle toho, který den nastane dříve, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že částka odpovídající Druhé platbě, druhé části Zálohy na kupní cenu uhrazené při Milníku 4, podléhá indexaci (upravení o inflaci) za období od okamžiku podpisu této Smlouvy až do okamžiku převodu vlastnického práva k Pozemkům na Investora. Druhá platba doplatku bude indexována podle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) publikovaného Českým statistickým úřadem, přičemž referenční (bázická) hodnota je stanovena k 1. 1. 2027 = 100. Současně rozdíl vzniklý touto indexací (tzv. inflační navýšení), případně navýšený o další Doplatky za úpravu rozsahu Záměru dle odst. 4.6. této Smlouvy, bude uhrazen formou doplatku ve lhůtě a způsobem výslovně stanoveným ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků podléhá po vydání pravomocného stavebního povolení na realizaci Budovy dle schváleného vítězného návrhu architektonické soutěže, tj. po splnění Milníku 4, úpravě, a to formou navýšení o částku (dále jen „**Doplatek**“). Výše Doplatku bude stanovena v závislosti na parametrech vítězného architektonického návrhu, a to v souladu s pravidly pro výpočet uvedenými v tomto článku, a to:
- a) V případě, že z architektonické soutěže vzejde Budova rovnající se nebo menší, než je základní zadání (tj. minimálně 80 podzemních parkovacích míst a minimální plocha 6.500 m² hrubé podlahové plochy), Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků se nemění a nesnižuje.
- b) V případě, že z architektonické soutěže vzejde Budova o větších parametrech, než je základní zadání (tj. minimálně 80 podzemních parkovacích míst a minimální plocha 6.500 m² hrubé podlahové plochy) navýšuje se Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků o Doplatek vypočtený podle následujícího klíče:
- Za každé vybudované podzemní parkovací místo navíc nad minimální limit dle odst. 2.2. písm. a) této Smlouvy se Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků nenavýšuje;
 - Za každý vybudovaný metr čtvereční hrubé podlahové plochy kanceláří (office) nad minimální výměru dle odst. 2.2 písm. d) této Smlouvy se Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků navýšuje o 3.000 Kč bez DPH;
 - Za každý vybudovaný metr čtvereční hrubé podlahové plochy retailových ploch nad minimální výměru dle odst. 2.2 písm. c) této Smlouvy se Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků navýšuje o 4.000 Kč bez DPH;
 - Za každý vybudovaný metr čtvereční hrubé podlahové plochy rezidenčních ploch se Záloha na kupní cenu za budoucí převod Pozemků navýšuje o 9.000 Kč bez DPH.
- 4.7. Splatnost případného Doplatku za navýšení kapacity dle odst. 4.6. této Smlouvy je vázána na okamžik nabytí právní moci stavebního povolení / povolení záměru (Milník 4). Částka Doplatku bude vypočtena z dokumentace pro stavební povolení, která byla podkladem pravomocného a

vykonatelného povolení záměru pro stavbu celé Budovy, a písemně zaslána Městem Investorovi ve formě výzvy k úhradě Doplatku, a to nejpozději do 60 dnů od splnění Milníku 4. Částka Doplatku bude indexována (upravena o inflaci) podle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) publikovaného Českým statistickým úřadem, přičemž referenční (bázická) hodnota je stanovena k 1. 1. 2027 = 100.

4.8. Město si tímto výslovně vymíní právo provést kontrolní přepočít Doplatku, a to na základě skutečného stavu dokončené Budovy doloženého pravomocným kolaudačním rozhodnutím (Milník 5). V případě, že po vydání povolení záměru (Milník 4) dojde v průběhu realizace ke změně stavby před jejím dokončením, jež bude spočívat zejména ve změně výměr (kapacit) nebo ve změně účelu využití realizovaných ploch (např. změna rezidenčních ploch na retailové plochy ve smyslu čl. 4.6. této Smlouvy), provede Město opětovný přepočít výše Doplatku podle skutečně zkolaudovaného stavu dle výměr a účelu užívání vyplývajících z kolaudačního rozhodnutí. Vypořádání tohoto kontrolního přepočtu se řídí následujícími pravidly:

- a) Kladný rozdíl (nedoplatek): Pokud z kontrolního přepočtu vyplýne, že konečná výše Doplatku dle zkolaudovaného stavu je vyšší než částka původně vyčíslená a uhrazená dle odstavce 4.6. Smlouvy, je Investor povinen tento rozdíl Městu uhradit. K úhradě rozdílu vyzve Město Investora dodatečnou písemnou výzvou, přičemž tento Doplatek je splatný do 30 kalendářních dnů od jejího doručení.
- b) Záporný rozdíl (přeplatek): Pokud z kontrolního přepočtu vyplýne, že konečná výše Doplatku dle zkolaudovaného stavu je nižší než částka původně uhrazená dle odstavce 4.6. Smlouvy, nevzniká Investorovi nárok na vrácení tohoto rozdílu a Město není povinno jakoukoliv částku vracet, kompenzovat či doplácet. Smluvní strany výslovně sjednávají, že případné zmenšení kapacit Budovy nebo změna účelu využití ploch s nižším cenovým koeficientem v této fázi realizace představuje výlučné podnikatelské riziko Investora. V případě, že bude podle Milníku 2 zachována celá nebo část budovy bývalého soudu, použijí se pro výpočet Doplatku snížené minimální limity uvedené v čl. 2 odst. 2.2 písm. a), c) a d) této Smlouvy.

5. ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ

- 5.1. Za účelem zpracování optimálního urbanisticko-architektonického řešení Budovy zorganizuje Investor na své vlastní náklady vyzvanou architektonickou soutěž (paralelní zadání).
- 5.2. Sjedná se, že tato architektonická soutěž (soutěž) nemusí proběhnout v režimu České komory architektů (ČKA).
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že do soutěže budou napřímo vyzvány celkem 4 architektonická studia. Z tohoto počtu je Investor oprávněn navrhnout a přizvat 2 studia, zbývající 2 studia navrhne a přizve Město.
- 5.4. Odborné posouzení a hodnocení návrhů architektonických studií vzešlých ze soutěže provede k tomu zřízená výběrová komise. Tato komise sestává ze 6 členů s hlasovacím právem, přičemž 3 členy jmenuje Město a 3 členy jmenuje Investor.
- 5.5. Výběrová komise rozhoduje o výběru vítězného návrhu hlasováním. Nastane-li při závěrečném hlasování rovnost hlasů mezi vybranými finálními návrhy, které prokazatelně splnily veškeré závazné požadavky zadání, rozhodne o konečném vítězi los. Provedením tohoto losování bude

oslovena a pověřena nezávislá třetí osoba, a to notář. O průběhu a výsledku losování bude bezodkladně sepsán formální dokument (notářský zápis, případně písemný protokol za účasti notáře), který musí obsahovat zejména přesné označení obou návrhů zařazených do slosování, transparentní popis způsobu losování, jednoznačný výsledek losu a jmenný seznam přítomných osob. Tento dokument musí být vlastnoručně podepsán provádějícím notářem a všemi přítomnými členy výběrové komise.

- 5.6. Smluvní strany nad rámec výše uvedeného výslovně sjednávají zvláštní právo veta, a to jak pro zástupce Města, tak i pro zástupce Investora ve výběrové komisi. Toto právo veta jsou zástupci kterékoli ze Smluvních stran oprávněni uplatnit výlučně v případě, že se vítězným návrhem má stát (a to i v důsledku rozhodnutí losem) takový návrh Budovy, u něhož navrhovaná celková hrubá podlahová plocha (HPP) dosahuje výměry 8.000 m² a více. Okamžikem prokazatelného uplatnění práva veta ze strany zástupců Města nebo zástupců Investora je dotčený návrh s konečnou platností vyřazen z dalšího hodnocení a nemůže být výběrovou komisí schválen jako vítězný.
- 5.7. Závazné zadání architektonické soutěže musí zahrnovat požadavek na vybudování minimálně 700 m² souvislé retailové plochy situované v přízemí Budovy. Tato plocha musí tvořit samostatně fungující provozní celek určený pro funkci gastro – foodhall (tzv. multi-cuisine koncept). Smluvní strany sjednávají, že tento koncept musí svou kvalitou, uspořádáním a celkovým charakterem prokazatelně odpovídat uznávaným referenčním provozům tohoto typu, jakými jsou zejména Vanha Kauppahalli v Helsinkách, Mercado de San Miguel v Madridu, Time Out Market v Lisabonu, Foodhallen v Amsterdamu, Borough Market v Londýně nebo Torvehaller Markethall v Kodani.

6. BUDOUCÍ PŘEVOD POZEMKŮ A SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

- 6.1. Smluvní strany prohlašují, že za účelem budoucího převodu vlastnického práva k Pozemkům z Města na Investora uzavírají – jako nedílnou součást této transakce ke dni podpisu této Smlouvy – Smlouvu o smlouvě budoucí kupní.
- 6.2. K samotnému převodu vlastnického práva k Pozemkům dojde na základě samostatné realizační kupní smlouvy, kterou se Smluvní strany zavazují uzavřít až po nabytí právní moci stavebního povolení / povolení záměru pro stavbu Budovy (splnění Milníku 4) a po prokazatelném uhrazení veškerých peněžitých závazků Investora vůči Městu, zejména Druhé platby a případného Doplatku za navýšení kapacity dle odst. 4.6. této Smlouvy vč. indexace sjednaných v této Smlouvě a ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní.
- 6.3. Smluvní strany výslovně berou na vědomí, že ve smyslu ustanovení § 1254 občanského zákoníku vzniká zřízením Práva stavby vzájemné zákonné předkupní právo, a to předkupní právo Města (jako vlastníka) k Právu stavby a předkupní právo Investora (jako stavebníka) k Pozemkům. Smluvní strany se dohodly, že toto vzájemné předkupní právo se nevylučuje, zůstává zachováno a bude jako věcné právo zapsáno do katastru nemovitostí současně se vznikem Práva stavby. Smluvní strany však pro vyloučení jakýchkoliv pochybností toto právo modifikují a provazují s dalšími ujednáními takto:
 - a) Závazek k budoucímu převodu Pozemků do výlučného vlastnictví Investora, který je sjednán ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní (Příloha č. 1 této Smlouvy), představuje smluvně ujednaný mechanismus a způsob realizace předkupního práva Investora k Pozemkům.

- b) Jakýkoli převod nebo zcizení Práva stavby Investorem třetí osobě podléhá předchozímu výslovnému písemnému souhlasu Města. Požádá-li Investor o takový souhlas a předloží-li podmínky zamýšleného převodu Práva stavby třetí osobě, je Město oprávněno uplatnit vůči Investorovi své zákonné předkupní právo a Právo stavby odkoupit.
- 6.4. Investor není oprávněn převést ani zatížit Právo stavby bez předchozího písemného souhlasu Města, ledaže tato Smlouva stanoví jinak. Město se zavazuje, že bez rozumného důvodu neodepře souhlas se zřízením zástavního práva k právu stavby ve prospěch financující banky investora, pokud budou současně sjednána přiměřená step-in práva financující banky a bude zachována ochrana opčního práva Města. Smluvní strany se dohodly, že výhrada souhlasu Města k zatížení Práva stavby bude zapsána do katastru nemovitostí. Převod práva stavby na osobu určenou financující bankou v rámci realizace step-in práv podléhá předchozímu písemnému souhlasu Města; Město tento souhlas bez rozumného důvodu neodepře, pokud navržená osoba splní minimální požadavky stanovené touto Smlouvou.

7. OPČNÍ PRÁVO MĚSTA NA KOUPI ČÁSTI BUDOVY

- 7.1. Investor tímto zřizuje Městu bezúplatně výlučné opční právo na odkoupení vymezené Městské části Budovy (formou vymezené jednotky či jednotek) do vlastnictví Města. Smluvní strany výslovně sjednávají, že opční právo Města se nevztahuje na dvě nejvyšší podlaží Budovy a že celkový plošný rozsah Městské části bude činit cca 700 m².
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Městskou část při uplatnění opce bude transparentně určena na základě závazných jednotkových cen (Kč/m²) pro jednotlivé typy ploch (retail, kanceláře, byty), které Investor závazně nacenil v rámci své nabídky do veřejné zakázky, kdy tyto jednotkové ceny tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy. Celková kupní cena při uplatnění opce bude vypočtena jako součin skutečné zkolaudované výměry příslušného typu plochy a její závazné jednotkové ceny z nabídky Investora, s přihlédnutím k následujícím pravidlům:
- a) **Retailový prostor:** Bude-li Městská část (nebo její dílčí část) vymezena jako retailový prostor, musí se nacházet v přízemí Budovy a tvořit samostatně fungující celek s funkcí gastro – foodhall, tzv. multi-cuisine koncept odpovídající kvalitou a charakterem referenčním provozům. Pro výpočet opce bude použita jednotková cena z nabídky Investora, která závazně představuje fixované stavební náklady na vybudování tohoto prostoru dle cenové soustavy RTS DATA 2026/I.
- b) **Bytové či kancelářské prostory:** Bude-li Městská část (nebo její dílčí část) vymezena jako bytové či kancelářské prostory, bude pro výpočet opce použita příslušná jednotková cena z nabídky Investora, která závazně představuje tržní hodnotu daného typu plochy v okamžiku podání nabídky.

Kupní cena zahrnuje veškeré součásti a příslušenství jednotky či jednotek, podíl na společných částech Budovy. Vzhledem k časovému odstupu mezi podáním nabídky a předpokládaným uplatněním opce se Smluvní strany dohodly, že nabídkové jednotkové ceny Investora podléhají indexaci (upravení o inflaci) podle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) publikovaného Českým statistickým úřadem. Referenční (bazickou) hodnotou je hodnota indexu ke dni podání nabídky do veřejné zakázky a indexace bude provedena ke dni doručení oznámení Města o uplatnění opce.

- 7.3. Opční právo je Město oprávněno uplatnit formou písemného oznámení kdykoliv po nabytí právní moci stavebního povolení (povolení záměru) pro Budovu, nejpozději však do 30 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení Investora o nabytí právní moci tohoto povolení (splnění Milníku 4) dle odst. 7.4. této Smlouvy. Pokud Město opční právo řádně a včas uplatní, zavazuje se Investor nejpozději do 30 kalendářních dnů od doručení oznámení Města o uplatnění opce provést úkony k vymezení Městské části jako samostatné jednotky (či více jednotek), tj. vyhotovit, podepsat a podat návrh na vklad prohlášení, kterým rozdělí Budovu na vlastnické právo k jednotkám, v rozsahu odpovídajícím uplatněné opci. Investor ponese náklady na vyhotovení prohlášení, geometrické a technické podklady i správní poplatky za vklad prohlášení. Investor se zavazuje, že v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám vymezí nebytové či bytové prostory (jednotky) tak, aby podlahová plocha podléhající uplatněné opci Města netvořila funkční či právní celek se dvěma nejvyššími podlažími Budovy, na které se opční právo Města výslovně nevztahuje, tj. opce nepodléhá jednotkám vymezeným ve dvou nejvyšších patrech Budovy. Smluvním stranám následně vzniká závazek uzavřít Kupní smlouvu na převod jednotky či jednotek tvořících Městskou část, tj. část, která podléhá opci, a to nejpozději do 90 dnů od okamžiku, kdy nastanou právní účinky vkladu výše uvedeného prohlášení do katastru nemovitostí. Závazný vzor této Opční kupní smlouvy tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Jakékoliv vymezení jednotek, které by uplatnění opce fakticky znemožnilo nebo ztížilo, se považuje za podstatné porušení této Smlouvy ze strany Investora.
- 7.4. Investor oznámí Městu nabytí právní moci a vykonatelnosti stavebního povolení (povolení záměru) pro Budovu do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví, a současně předloží úplné znění povolení záměru, ověřenou doložku právní moci a vykonatelnosti a aktuální výkresovou dokumentaci. Nesplní-li Investor tuto povinnost, lhůta pro uplatnění opce nezačne běžet.

8. ZÁNİK SMLOUVY, ZÁNİK PRÁVA STAVBY A LONG STOP DATE

- 8.1. Smluvní strany si nad rámec standardních ujednání o prodlení sjednávají striktní a fixní „Long stop date“ pro proces povolování. Pokud z jakéhokoliv důvodu nebude do 5 let od podpisu této Smlouvy vydáno (byť i nepravomocné) stavební povolení / povolení záměru na výstavbu Budovy, získává Město bez dalšího právo od této Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit. Odstoupením od této Smlouvy nezaniká Právo stavby automaticky. Investor je v případě účinného odstoupení Města povinen do 15 dnů uzavřít s Městem písemnou dohodu o zrušení Práva stavby a poskytnout veškerou součinnost potřebnou pro jeho výmaz z katastru nemovitostí. Tímto odstoupením není nijak dotčeno právo Města uplatnit vůči Investorovi smluvní pokutu sjednanou pro tento případ.
- 8.2. Smluvní strany sjednávají obdobný striktní mechanismus pro případ nedokončení stavby ve sjednané lhůtě. Pokud nebude do 10 let od vzniku Práva stavby (tj. uplynutím doby, na kterou je Právo stavby zřízeno) stavba kompletně dokončena a nebude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Budovu, získává Město bez dalšího právo od této Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit. Při zániku Práva stavby uplynutím doby (či předčasným zánikem v důsledku odstoupení Města) se rozestavěná či nedokončená Budova (případně její části) stává podle zásady *superficies solo cedit* trvalou součástí Pozemků, a tedy výlučným majetkem Města. Právo Města na uplatnění smluvní pokuty sjednané pro tento případ v čl. 10 této Smlouvy tím zůstává v plném rozsahu zachováno.

- 8.3. Smluvní strany sjednávají, v návaznosti na podmínky zadávací dokumentace veřejné zakázky, možnost zmírnění absolutních mezních lhůt (tzv. Long stop date) sjednaných v odst. 8.1 a 8.2 této Smlouvy, a to za následujících podmínek:
- a) Pro případ pětileté lhůty k vydání povolení: Pokud se Investor dostane do prodlení s vydáním stavebního povolení / povolení záměru (dle odst. 8.1 Smlouvy) z objektivních důvodů, které prokazatelně nejsou porušením jeho smluvního závazku (např. z důvodu vyšší moci nebo extrémních, Investorem nezaviněných průtahů orgánů veřejné moci), je oprávněn Město písemně požádat o poskytnutí dodatečné ochranné lhůty (tzv. grace period) v délce 1 roku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že poskytnutí této jednoleté ochranné lhůty není automatické a závisí výlučně na svobodném uvážení a rozhodnutí Města na základě posouzení předložených důvodů. Rozhodne-li Město o jejím poskytnutí, odkládá se uplatnění sankcí a práva na odstoupení o tento 1 rok.
 - b) Pro případ desetileté lhůty k dokončení stavby: Obdobný postup platí pro případné prodlení s dokončením stavby (dle odst. 8.2 Smlouvy). Pokud Investor doloží, že k prodlení došlo z objektivních důvodů, které nejsou porušením jeho smluvních povinností, je Město oprávněno, nikoliv však povinno, tyto důvody zohlednit a z vlastního rozhodnutí odložit uplatnění práva na odstoupení od Smlouvy nebo vyúčtování smluvních pokut o přiměřenou dobu.
- 8.4. Smluvní strany se ve smyslu ust. § 1255 občanského zákoníku dohodly, že při předčasném zániku Práva stavby v důsledku odstoupení Města z důvodů porušení povinností Investorem poskytne Město Investorovi náhradu ve výši 50 % tržní hodnoty využitelné části rozestavěné Budovy, zjištěné nezávislým posudkem znalce vybraného dohodou stran; nedohodnou-li se strany do 15 dnů, znalece určí soud na návrh kterékoliv ze stran. Z takto zjištěné náhrady je Město oprávněno započíst veškeré své splatné pohledávky vůči Investorovi, zejména smluvní pokuty, náhradu škody. V případě uplynutí času připadá Městu bez náhrady. Při zániku Práva stavby uplynutím doby se Město a Investor dohodli, že Investorovi náhrada za Budovu nenáleží.
- 8.5. Tato Smlouva zanikne řádným a úplným splněním všech vzájemných závazků Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy ve smyslu ustanovení § 1908 občanského zákoníku. Před uplynutím lhůty pro plnění může tato Smlouva zaniknout buď písemnou dohodou Smluvních stran, nebo jednostranným právním jednáním, tj. odstoupením od Smlouvy z důvodu podstatného porušení povinností druhou Smluvní stranou. Odstoupením Města od této Smlouvy nezaniká právo stavby samo o sobě automaticky; smluvní strany jsou v takovém případě povinny bez zbytečného odkladu přijmout veškeré právní a faktické kroky potřebné k vypořádání právního vztahu a k dosažení souladu zápisů v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem.
- 8.6. Kterákoliv Smluvní strana je povinna písemně oznámit druhé Smluvní straně, že poruší nebo s vysokou pravděpodobností poruší své povinnosti plynoucí z této Smlouvy. Smluvní strany (a v případě Investora pak zejména) jsou povinny bezodkladně oznámit veškeré skutečnosti, které se týkají podstatného zhoršení jejich finančních, majetkových, kapacitních, technických nebo personálních poměrů, které by mohly mít i jednotlivě negativní vliv na řádné a včasné plnění závazků, zejména pak na dodržení závazných lhůt pro splnění jednotlivých Milníků podle Článku 3 této Smlouvy. Oznamující strana je povinna řádně popsat povahu překážky, důvody, které jí brání nebo budou bránit v plnění, a předpokládané důsledky. Oznámení musí být učiněno písemně do 5 kalendářních dnů poté, kdy se oznamující strana o překážce dozvěděla nebo při vynaložení náležité péče mohla dozvědět. Tímto oznámením se oznamující Smluvní strana

nezbavuje svých závazků ani odpovědnosti. Pokud Smluvní strana tuto informační povinnost nesplní, má druhá strana nárok na náhradu veškeré vzniklé škody a právo od Smlouvy odstoupit.

8.7. Odstoupení od Smlouvy musí odstupující Smluvní strana písemně oznámit druhé Smluvní straně. Lhůta pro doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy se stanovuje na 30 kalendářních dnů ode dne, kdy odstupující Smluvní strana prokazatelně zjistila podstatné porušení Smlouvy druhou stranou. V oznámení o odstoupení musí být přesně uveden věcný důvod odstoupení tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným důvodem. Nesprávné právní označení důvodu nebo nepřesný odkaz na ustanovení této Smlouvy nezpůsobuje neplatnost odstoupení, je-li z jeho obsahu zřejmé, z jakého důvodu je činěno.

8.8. Za podstatné porušení této Smlouvy opravňující Město k okamžitému odstoupení od Smlouvy se, vedle případů uvedených v jiných článcích této Smlouvy, považuje:

- a) prodlení Investora s řádným splněním kteréhokoli ze závazných Milníků;
- b) případy, kdy Investor realizuje Záměr, provádí demolici nebo staví Budovu v rozporu se zadávací dokumentací veřejné zakázky, s touto Smlouvou, s platným Územním plánem Města, a Investor tyto nedostatky přes písemnou výzvu Města v určené přiměřené lhůtě neodstraní;
- c) neposkytnutí náležité součinnosti ze strany Investora výběrové komisi při projednávání podmínek architektonické soutěže nebo projektové dokumentace na stavbu Budovy;
- d) byl-li podán insolvenční návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči majetku Investora, probíhá-li insolvenční řízení, v němž je řešen úpadek nebo hrozící úpadek Investora, nebo vstoupí-li Investor do likvidace, případně dojde-li k prodeji podniku Investora nebo jeho podstatné části bez předchozího písemného souhlasu Města.

8.9. Za podstatné porušení této Smlouvy opravňující Investora k okamžitému odstoupení od Smlouvy se považuje:

- a) prodlení Města s poskytnutím nezbytné součinnosti podle této Smlouvy delší než 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy Investora;
- b) trvá-li bezdůvodné přerušení stavebních či povolovacích procesů zaviněné výhradně jednostranným krokem nebo nečinností Města (mimo uplatnění oprávněného práva veta ve Výběrové komisi) déle než 3 měsíce.

8.10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že dojde-li k odstoupení od této Smlouvy ze strany Města z důvodu podstatného porušení povinností Investorem poté, co již byl realizován Milník 1 (vznik Práva stavby), je Investor povinen na vlastní náklady zajistit bezodkladný výmaz Práva stavby z katastru nemovitostí (případně propadnutí rozestavěné stavby ve prospěch Města, a to ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od účinnosti odstoupení od Smlouvy, přičemž finanční vypořádání dosud uhrazeného finančního plnění, bude sníženo o uplatněné smluvní pokuty a náhradu škody.

9. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

9.1. Investor je povinen umožnit Městu a jím pověřeným osobám průběžný výkon kontroly prováděných stavebních prací, instalovaných prvků a použitých materiálů. Město je oprávněno

kontrolovat, zda technické a kvalitativní parametry plnění odpovídají minimálním požadavkům stanoveným v zadávací dokumentaci veřejné zakázky, nabídce Investora a schválené architektonické soutěže podle této Smlouvy.

- 9.2. Investor odpovídá v plné míře za celkovou technickou a architektonickou úroveň realizovaného Záměru. Investor garantuje, že veškeré stavební konstrukce, materiály a technologie budou odpovídat platným technickým normám (ČSN) a právním předpisům České republiky a budou certifikovány pro evropský trh.
- 9.3. Investor bere na vědomí, že Záměr představuje komplexní urbanistický celek, který bezprostředně navazuje na stávající městskou infrastrukturu, dopravní síť a okolní veřejná prostranství ve vlastnictví Města. Investor se zavazuje po celou dobu realizace Záměru úzce spolupracovat s Městem, správci městských sítí a případnými dalšími zhotoviteli souvisejících městských staveb v okolí. Investor je povinen koordinovat své stavební činnosti tak, aby nedocházelo k nekoordinovaným, protichůdným či jinak nevhodným zásahům, které by mohly ohrozit plynulost městské dopravy, provozu nebo včasné dokončení navazujících projektů Města.
- 9.4. Investor není oprávněn převést ani zatížit Právo stavby bez předchozího písemného souhlasu Města, ledaže tato Smlouva stanoví jinak. Město se zavazuje, že bez rozumného důvodu neodepře souhlas se zřízením zástavního práva k právu stavby ve prospěch financující banky investora, pokud budou současně sjednána přiměřená step-in práva financující banky a bude zachována ochrana opčního práva Města. Převod práva stavby na osobu určenou financující bankou v rámci realizace step-in práv podléhá předchozímu písemnému souhlasu Města; Město tento souhlas bez rozumného důvodu neodepře, pokud navržená osoba splní minimální požadavky stanovené touto Smlouvou.
- 9.5. Vzhledem k tomu, že financování celého Záměru bude zajišťováno Investorem, a to i případně za využití externího bankovního financování (investičního úvěru), zavazuje se Město poskytnout Investorovi a případně jeho financující bance nezbytnou a přiměřenou součinnost. Tato součinnost zahrnuje zejména závazek Města vstoupit do jednání s financující bankou a uzavřít standardní třístrannou dohodu, v níž zastupitelstvo Města udělí souhlas se zřízením zástavního práva banky k Právu stavby (jehož součástí je rozestavěná Budova), případně souhlas se zástavou pohledávek Investora z této Smlouvy. Podmínkou pro poskytnutí této součinnosti Města je, že financující banka se v této dohodě písemně zaváže plně respektovat opční právo Města na případnou koupi Městské části Budovy a že zástavní právo banky ve vztahu k Městské části automaticky zanikne nejpozději v den uzavření opční kupní smlouvy na převod Městské části Budovy dle této Smlouvy v případě, že Město opci využije.
- 9.6. Investor se zavazuje nejpozději do dne vzniku Práva stavby uzavřít a po celou dobu výstavby až do úplné kolaudace, případně částečné kolaudace, Budovy na vlastní náklady udržovat v platnosti komplexní pojištění stavebně-montážních rizik a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti se stavební činností, a to s limitem pojistného plnění ve výši nejméně 20 milionů Kč pro jednu pojistnou událost. Investor je povinen na písemnou žádost Města kdykoli předložit platnou pojistnou smlouvu (smlouvy) prokazující existenci uvedených pojištění a doklady o zaplacení pojistného k nahlédnutí.

- 9.7. Smluvní strany shodně konstatují, že stávající oplocení, jehož součástí jsou i reklamní zařízení (billboardy) a které v současné době plní funkci zabezpečení areálu, se nachází na pozemcích parc. č. 3565/1, parc. č. 3565/4 a parc. č. 200/1 v k. ú. Zlín. Smluvní strany berou na vědomí, že tyto pozemky nejsou předmětem této Smlouvy a Město hodlá stávající oplocení v nejbližší době na své náklady odstranit za účelem jejich zpřístupnění. Z tohoto důvodu se Investor zavazuje, že nejpozději do 2 měsíců od uzavření této Smlouvy na své náklady zajistí vybudování a umístění nového oplocení, a to výlučně na vnitřní hranici Pozemků, které tvoří předmět této Smlouvy, případně že v téže lhůtě učiní jiná adekvátní stavebně-technická opatření. Veškerá tato opatření Investora musí spolehlivě zamezit neoprávněnému vniknutí třetích osob do stávajících budov nacházejících se na Pozemcích a prokazatelně předejít jakémukoliv ohrožení života, zdraví či zranění osob.

10. SMLUVNÍ POKUTY

- 10.1. V případě prodlení Investora s řádným a včasným splněním kteréhokoli ze závazných Milníků 1, 2, 4 nebo 5 v termínech stanovených v Článku 3 této Smlouvy, je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení.
- 10.2. V případě prodlení Investora s řádným a včasným vypsáním architektonické soutěže je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý započatý kalendářní den prodlení.
- 10.3. Smluvní strany sjednávají smluvní pokuty pro případ marného uplynutí absolutních mezních lhůt (tzv. Long stop date), které jsou definovány v článku 8 této Smlouvy:
- a) Nastane-li skutečnost předvídaná v odst. 8.1 této Smlouvy (tj. nebude-li do 5 let od podpisu této Smlouvy vydáno povolení záměru na výstavbu Budovy), zavazuje se Investor zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení trvajícího po marném uplynutí této pětileté lhůty.
 - b) Nastane-li skutečnost předvídaná v odst. 8.2 této Smlouvy (tj. Budova nebude kompletně dokončena a pravomocně zkolaudována do 10 let od vzniku Práva stavby), zavazuje se Investor zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení trvajícího po marném uplynutí této desetileté lhůty.
- 10.4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že právo Města uplatnit a vyúčtovat smluvní pokuty dle předchozího odstavce funguje zcela nezávisle na právu Města odstoupit od Smlouvy. Město je oprávněno tyto smluvní pokuty kumulovat (požadovat zaplacení pokuty a současně od Smlouvy odstoupit), anebo Smlouvu ponechat v platnosti a uplatňovat pouze nárok na smluvní pokutu. Odstoupením od Smlouvy nárok na již naběhlou smluvní pokutu nezaniká.
- 10.5. Pro případ prodlení kterékoli Smluvní strany s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku podle této Smlouvy (zejména prodlení Investora s úhradou Základní hodnoty), je dlužná Smluvní strana povinna zaplatit věřitelské Smluvní straně smluvní úrok z prodlení ve smyslu ustanovení § 1970 občanského zákoníku, a to ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

- 10.6. Jakákoli smluvní pokuta nebo úrok z prodlení podle této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení jejich písemného vyúčtování dlužné Smluvní straně. Písemné vyúčtování musí obsahovat přesný popis porušení povinnosti a výpočet sankce či úroku z prodlení.
- 10.7. Uplatněním, vyúčtováním ani zaplacením jakékoli smluvní pokuty podle této Smlouvy není dotčen nárok oprávněné Smluvní strany na náhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuty se na náhradu škody nezapočítávají a náhradu škody (včetně škody přesahující vyúčtovanou smluvní pokutu) lze vymáhat samostatně vedle smluvní pokuty v plné výši.

11. ZÁSTUPCI SMLUVNÍ STRANY A PODDODAVATELÉ

- 11.1. Pro účely operativního řízení, každodenní komunikace, koordinace prací, předávání zpráv a kontroly řádného plnění závazků v rámci realizace všech etap Záměru (Milníku 1 až Milníku 5) podle této Smlouvy určují Smluvní strany tyto své oprávněné zástupce a kontaktní osoby:
- a) Za Město: [●], funkce/odbor: [●], e-mail: [●], tel.: [●];
 - b) Za Investora: [●], funkce/odbor: [●], e-mail: [●], tel.: [●].
- 11.2. Výše uvedení oprávnění zástupci a kontaktní osoby jsou oprávněni zastupovat příslušnou Smluvní stranu v technických, provozních a organizačních záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy, zejména pak při koordinaci předání Pozemků, schvalování podkladů pro výběrovou komisi, výkonu kontrolní činnosti na staveništi a přípravě podkladů pro kolaudační řízení a pro případné uplatnění opce. Tito zástupci však nejsou oprávněni tuto Smlouvu měnit.
- 11.3. Změna v určení výše uvedených oprávněných zástupců a kontaktních osob Smluvních stran nevyžaduje uzavření písemného dodatku k této Smlouvě. Smluvní strana, která mění svého oprávněného zástupce nebo kontaktní osobu, je povinna o této změně bezodkladně, nejpozději však do 7 pracovních dnů, písemně informovat druhou Smluvní stranu formou oznámení doručeného do datové schránky nebo e-mailem. Změna personalizace zástupců se stává vůči druhé Smluvní straně účinnou dnem doručení tohoto písemného oznámení.
- 11.4. Investor je oprávněn využít pro realizaci dílčích částí celkového Záměru a plnění jednotlivých Milníků (zejména pro zpracování projektové dokumentace, zajištění inženýrské činnosti, provedení demolice stávající stavby či samotnou stavební realizaci Budovy) třetí osoby – poddodavatele. V takovém případě však Investor v plném rozsahu odpovídá Městu za řádné, kvalitní a včasné splnění všech povinností a věcných Milníků, jakož i za jakékoli porušení této Smlouvy, technických norem, právních předpisů nebo za vzniklou škodu způsobenou činností poddodavatelů tak, jako by tyto činnosti prováděl a Záměr realizoval sám. Investor je povinen smluvně zajistit, aby všichni jeho poddodavatelé v plném rozsahu dodržovali závazky vyplývající z této Smlouvy, zejména pak v oblasti společenské odpovědnosti, ekologické udržitelnosti a legálního odměňování pracovníků.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Účinnosti tato Smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že elektronické zaslání Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění zajistí Město.
- 12.2. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně, a to formou vzestupně a postupně číslovaných dodatků k této Smlouvě, které musí být schváleny příslušným orgánem Města a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, jinak jsou tyto změny neplatné a právně neúčinné.
- 12.3. Právní vztahy založené touto Smlouvou, jakož i veškeré věcné či finanční nároky Smluvních stran vyplývající z těchto právních vztahů nebo s nimi přímo související, se řídí výhradně právním řádem České republiky. Pokud není v této Smlouvě výslovně ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Soudy České republiky jsou plně a výlučně příslušnými pro řešení veškerých sporů vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- 12.4. Smluvní strany prohlašují, že na sebe plně a vědomě berou nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 občanského zákoníku. Žádná ze Smluvních stran tak není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně ani soudní cestou obnovení jednání o této Smlouvě nebo její změny z důvodu jakékoli podstatné či nepředvídatelné změny okolností.
- 12.5. Tato Smlouva představuje úplné ujednání o celém jejím předmětu a o všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly v textu ujednat, a které považují za zásadní a důležité pro závaznost tohoto právního vztahu. Tato Smlouva v plném rozsahu nahrazuje veškeré předcházející písemné či ústní dohody, protokoly, zápisy z jednání nebo ujednání Smluvních stran týkající se shodného či obdobného předmětu plnění. Žádný projev vůle Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný nový závazek ani právo nad rámec tohoto textu.
- 12.6. Práva a povinnosti vzniklé z této Smlouvy, jakož ani tato Smlouva jako celý smluvní komplex, nesmí být postoupeny Investorem na žádnou třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu Města. Investor není oprávněn jednostranně započíst jakékoli své splatné či nesplacené pohledávky proti pohledávkám Města.
- 12.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Závazné znění Smlouvy o smlouvě budoucí kupní;
 - Příloha č. 2: Závazné znění Kupní smlouvy na převod Městské části Budovy pro případ uplatnění opce;
 - Příloha č. 3: Nabídková cena – kupní cena za převod nebytových prostor zadavateli.

- 12.8. Neuzavírají-li Smluvní strany tuto Smlouvu v elektronické formě podepsané uznávanými nebo kvalifikovanými elektronickými podpisy svých oprávněných zástupců, vyhotovuje se tato Smlouva ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu. Město obdrží 2 (dva) stejnopisy, Investor obdrží 1 (jeden).
- 12.9. Investor bere na vědomí, že Město je povinným subjektem mimo jiné podle § 219 zákona o zadávání veřejných zakázek. Investor podpisem této Smlouvy uděluje svůj výslovný, bezvýhradný a trvalý souhlas s uveřejněním celého textu této Smlouvy, včetně všech jejích budoucích změn, příloh a dodatků, způsobem a v rozsahu vyžadovaném zákonem o zadávání veřejných zakázek a zákonem o registru smluv.
- 12.10. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé, svobodné, vážné a omylu prosté vůle, že její obsah odpovídá jejich skutečným záměrům a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož zástupci stran připojují své podpisy.
- 12.11. Doložka podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: O majetkoprávním úkonu prodeje Pozemků a o uzavření této Smlouvy řádně rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína na svém zasedání konaném dne [•] usnesením č. [•]. Záměr Města zřídit právo stavby k Pozemkům a prodeje Pozemků byl v souladu se zákonem předem řádně zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Zlína v období od [•] do [•]. Podmínky zákona o obcích byly tímto plně splněny.

Za Město

Za Investora

Ve Zlíně

V(e) [bude doplněno]

[bude doplněno]

[bude doplněno]