

# Plánovací smlouva

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

## **Město Ralsko**

se sídlem Kuřívody 701, 471 24 Mimoň

IČO: 00831514

zastoupeno: Ing. Miloslav Tůma – starosta města

(dále jen „**MR**“)

a

## **LOTHARIO a.s.**

se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 27657060

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 11554

zastoupena: Serge L. Borenstein, předseda představenstva

(dále jen „**Investor**“)

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

## **Preambule**

- A. Investor připravuje v k. ú. Jabloneček, převážně na pozemcích ve vlastnictví Investora a zapsaných na listu vlastnictví č. 36, katastrálním území Jabloneček, obec Ralsko, okres Česká Lípa, projektový záměr označovaný jako „**JABLONEČEK**“, jehož podstatou je výstavba ubytovacích zařízení s wellness centrem, přičemž v současné chvíli se projektový záměr nachází v přípravné fázi (dále jen „**Investiční záměr**“).
- B. MR a Investor sdílejí dlouhodobý zájem na harmonickém rozvoji lokality Jabloneček a přilehlých částí města Ralska, jenž povede k ekonomickému, sociálnímu a environmentálnímu prospěchu města a jeho obyvatel. Smluvní strany si uvědomují, že k naplnění tohoto cíle je žádoucí široká spolupráce veřejného a soukromého sektoru, která propojí:
- i) rozvoj infrastruktury a služeb pro obyvatele i návštěvníky,
  - ii) zajištění udržitelného cestovního ruchu a rekreace,
  - iii) vytváření nových pracovních příležitostí a podnikatelského prostředí,
  - iv) ochranu a šetrné využívání přírodních a kulturních hodnot území.
- C. MR vyjadřuje podporu Investičnímu záměru a považuje jej za významný impuls pro rozvoj města, zejména z hlediska:
- i) rozšíření nabídky rekreačních, sportovních a ubytovacích kapacit,
  - ii) zefektivnění využití dosud málo využívaných či zanedbaných ploch,
  - iii) posílení veřejné infrastruktury, včetně místních komunikací a technických sítí,
  - iv) posílení atraktivity území pro další investorské aktivity v souladu s územními cíli města.
- D. Smluvní strany si jsou vědomy potřeby vzájemné transparentní komunikace a zapojení relevantních orgánů veřejné správy. Za tím účelem považují tuto smlouvu za součást

spolupráce při přípravě, povolování a realizaci Investičního záměru, a to v rozsahu a za podmínek dále uvedených, vždy však v mezích možností dle dotčených právních předpisů.

- E. Smluvní strany potvrzují, že uzavření této smlouvy je v souladu s veřejným zájmem MR, neboť:
- i) přispívá k plnění strategických rozvojových požadavků města,
  - ii) zajišťuje, že Investiční záměr bude respektovat veřejnou infrastrukturu a potřeby obyvatel,
  - iii) zakládá mechanismy pro koordinaci investičních záměrů se samosprávou,
  - iv) posiluje právní jistotu obou stran a předchází budoucím sporům.
- F. Vzhledem k pokročilé fázi přípravy Investičního záměru a s ohledem na zájmy MR, na jež Investor vynaložil významné finanční i časové prostředky, jakož i vzhledem k tomu, že je Investiční záměr ve své současné podobě záměrem celoevropského významu, který zviditelní MR na mapě cestovního ruchu, přinese investice a vytvoří pracovní místa, je nyní záměrem Stran ujednat si podmínky další vzájemné součinnosti za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají dobrovolně na základě svobodně uzavřené dohody, která je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených výše i dále v této Smlouvě.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MR uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci, a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MR při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MR bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## I. Definice

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

**Kontribucí** se rozumí finanční plnění Investora vůči MR, blíže vymezené v čl. V.4. této Smlouvy

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora rámcově popsany ve studii investičního záměru, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

**Investorem** se rozumí společnost LOTHARIO a.s., IČO: 27657060, se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 11554, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**MR** se rozumí město Ralsko, IČO: 00831514, se sídlem Kuřívody 701, 471 24 Mimoň, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

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

**Plněním Investora** se rozumí finanční plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle Dohody o úhradě nákladů souvisejících se Změnou ÚP, která byla dne 17. 11. 2023 uzavřena mezi MR a Investorem ve znění jejich pozdějších dodatků.

**Povolením záměru** se rozumí pravomocné rozhodnutí o povolení záměru vydané dle zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jsou-li splněny podmínky cit. zákona, ve kterém stavební úřad záměr povolí, vymezí pozemky, na nichž má být realizován, a stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení, popřípadě i užívání.

**Smlouvou** se rozumí tato veřejnoprávní Plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, přičemž Smlouva obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.

**Smluvními stranami** se rozumí společně MR a Investor.

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

**ÚP** se rozumí Územní plán Ralsko, tedy opatření obecné povahy č. 1/2014 města Ralsko v úplném znění po změnách č. 2 až 6.

**Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován Investorem, které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.2. této Smlouvy.

**Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP schválená Usnesením Zastupitelstva MR ze dne 15. 3. 2023, kterým bylo na základě žádosti Investora rozhodnuto o pořízení změny Územního plánu Ralsko č. 7 ve znění jeho dalších rozšíření ke dni uzavření této Smlouvy, ledaže je z kontextu jednoznačně patrné, že jde o změnu ÚP před dalším rozšířením.

## II. Předmět Smlouvy

- II.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon zavazují poskytovat si vzájemně součinnost při přípravě a schválení Změny ÚP a přípravě a uskutečňování Investičního záměru a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, a to vše v rozsahu a za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.
- II.2 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MR Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MR se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru, nedávat podnět ke změně ÚP, která by neumožnila realizaci Investičního záměru, ani o takovou změnu ÚP jinak neusilovat ani ji nepodporovat, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření nebo připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a jím sledovaným účelem a poskytnout Investorovi potřebnou součinnost při uskutečnění Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MR před uzavřením této Smlouvy posoudilo zamýšlený obsah Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 stavebního zákona, jakož i § 159 odst. 2 správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:
  - i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu;

- ii) uzavření této Smlouvy přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji MR a rovněž k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
- iii) MR prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získalo možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MR Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru.

### **III. Investiční záměr**

- III.1 Aktuálně uvažovaná podoba Investičního záměru je uvedena ve studii Investičního záměru, jejíž části jsou připojeny jako Příloha č. 1 Smlouvy. MR bere na vědomí, že podoba Investičního záměru uvedená ve studii není konečná a bude ve vazbě na projednávání Investičního záměru v reakci na něj podléhat úpravám; tím není dotčen závazek Investora respektovat při přípravě a realizaci Investičního záměru Základní parametry.
- III.2 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:
  - i) Investiční záměr plně odpovídající určení ploch, jejich využití a účelu dle ÚP po Změně ÚP.
- III.3 Investor je povinen při realizaci Investičního záměru postupovat v souladu s pro něj závaznými rozhodnutími orgánů státní správy, Základními parametry a právními předpisy, které budou pro realizaci Investičního záměru vydány, dodržovat požadavky obecně závazných právních předpisů a při provádění stavebních prací postupovat způsobem, který bude co možná nejvíc minimalizovat jejich negativní dopady na okolní prostředí.

### **IV. Závazky a součinnost samosprávy**

- IV.1 Smluvní strany konstatují, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva MR nezaručuje MR touto Smlouvou Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva MR o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, ani tím není dotčeno právo zastupitelstva MR nerozhodnout o vydání Změny ÚP z jiného důvodu.
- IV.2 MR prohlašuje, že při dodržení Závazných parametrů Investičního záměru nemá proti realizaci Investičního záměru námitek a pro případ, že MR bude účastníkem řízení o povolení záměru, nebude proti Investičnímu záměru jakkoli brojit, pokud tento nebude v rozporu s právními předpisy.
- IV.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MR pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MR není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněno zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MR při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MR, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

- IV.4 MR si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
  - ii) Investor porušuje tuto Smlouvu.

MR je v takovém případě oprávněno neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MR musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

- IV.5 MR se dále zavazuje, že nebude jednat tak, aby byla ohrožena realizace Investičního záměru vč. dodržení Základních parametrů za podmínek této Smlouvy (vč. podávání podnětů či přijímání jakýchkoliv úprav ÚP, změn územně plánovací dokumentace nebo vydání jakéhokoli opatření obecné povahy, v jejichž důsledku by realizace Investičního záměru mohla být ohrožena nebo dokonce zmařena) vždy však pouze za předpokladu, že Investiční záměr nebude v rozporu se zákonem a bude odpovídat Závazným parametrům. To samé platí pro případ uplatňování návrhů, podávání vyjádření a vznášení opravných prostředků ve správních a příp. soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru, který splňuje Základní parametry. Nad rámec Plnění investora nebude MR v souvislosti se schválením a nabytím účinnosti Změny ÚP anebo souhlasem s realizací Investičního záměru po Investorovi dle této Smlouvy požadovat žádné další plnění.
- IV.6 MR poskytne Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MR vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy, pokud bude požadovaná součinnost v souladu se zákonem a obecně závaznými právními předpisy.
- IV.7 MR poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví MR, pokud to umožňují podmínky v místě a vždy jen pokud to bude možné a vhodné pro MR a za dohodnutou náhradu. MR umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví MR nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných MR, a to za předpokladu, že to umožňují jejich technické a kapacitní podmínky.
- IV.8 MR poskytne Investorovi také přiměřenou součinnost pro případnou mediální prezentaci Investičního záměru Investorem či osobami s Investorem majetkově propojenými.
- IV.9 MR, vždy po předchozí domluvě a odsouhlasení podmínek převzetí s Investorem, převezme vlastnické právo k samostatně převoditelným movitým či nemovitým věcem vybudovaným či pořízeným Investorem v rámci Investičního záměru, která budou mít charakter veřejných prostranství, nebo budou jako movité věci (např. prvky městského mobiliáře) umístěny na veřejných prostranstvích zřízených v rámci Investičního záměru. K převzetí uvedených věcí a převodu vlastnického práva bude docházet na základě kupních smluv („převodní smlouva“), která bude ohledně určitého převáděného plnění uzavřena vždy do 6 měsíců po písemné výzvě Investora k uzavření převodní smlouvy. Investor je oprávněn učinit výzvu k uzavření převodní smlouvy dle předchozí věty poté, kdy nabude právní moci kolaudačního rozhodnutí ohledně takového předmětu plnění (bude-li k jeho užívání kolaudační rozhodnutí vyžadováno), jinak poté, kdy bude předmět plnění dokončen bez vad a nedodělků a dojde k předchozí domluvě a odsouhlasení

podmínek převzetí s MR. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude převodní smlouva obsahovat pravidelná, obvyklá ujednání typická pro kupní smlouvu pro daný typ předmětu plnění a plnění bude převáděno za kupní cenu ve výši 1.000,- Kč. MR je oprávněna požadovat závazek Investora k převodu práv ze záruk poskytnutých Investorovi zhotovitelem (zhotoviteli) příslušného předmětu plnění, které musí být poskytnuty v délce obvyklé pro příslušný typ plnění. Veřejným prostranstvím se dle tohoto odstavce rozumí zejména, nikoli však výlučně, pozemní komunikace, chodníky a parky zřízené v rámci Investičního záměru. Nebude-li pro použití konkrétního převzatého plnění či jeho části ujednán specifický účel, bude MR převzaté plnění používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

- IV.10 Smluvní strany dále konstatují, že Investiční záměr a na něj navazující infrastruktura mohou splňovat podmínky stanovené pro poskytnutí dotací či jiných veřejných podpor poskytovaných z veřejných zdrojů pro rozvoj veřejné infrastruktury, cestovního ruchu, zaměstnanosti aj. Na výzvu kterékoli ze Smluvních stran se proto zavazují poskytnout si vzájemně součinnost a spolupracovat za účelem splnění podmínek, které umožní MR či Investorovi čerpání příslušné veřejné podpory. Nebude-li v konkrétním případě sjednáno jinak, náklady na splnění podmínek čerpání veřejné podpory ponese a bude je hradit Investor.
- IV.11 MR se zavazuje prověřit možnosti získání dotačních prostředků na opravu místních komunikací tvořících přístupové cesty k Investičnímu záměru. Prokáže-li prověření reálnou možnost čerpání, MR v souladu se zákonnými a dotačními podmínkami vynaloží veškeré potřebné úsilí k podání žádosti a využije získané prostředky k realizaci oprav těchto komunikací.

## V. Závazky a součinnost Investora

- V.1 Investor bude počínaje nabytím účinnosti Změny ÚP průběžně informovat MR o postupu přípravy a realizace Investičního záměru nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí formou písemné zprávy.
- V.2 Investor předloží MR k vyjádření všechny stupně projektové dokumentace (záměr, DUR, DSP/DPS, DZS, popř. dokumentaci pro společné řízení) vždy nejméně 30 dní před jejich podáním příslušnému úřadu s tím, že pokud budou v rozporu se Závaznými parametry, má Investor povinnost tyto k výzvě MR opravit a předložit znovu k vyjádření MR. Investor není oprávněn pokračovat v projednání povolení záměru v případě, že příslušný stupeň projektové dokumentace je v rozporu se Závaznými parametry, resp. pokud tak učiní, je MR oprávněna využít všechny zákonné opravné prostředky v rozsahu rozporu projektové dokumentace se Závaznými parametry.
- V.3 Investor poskytne MR také přiměřenou součinnost pro případnou mediální prezentaci Investičního záměru MR či osobami s MR majetkově propojenými.
- V.4 Investor se zavazuje MR poskytnout kontribuci ve výši 500,- Kč za každý m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy nadzemních prostor povolených dle Povolení záměru týkajícího se Investičního záměru (dále jen „**Kontribuce**“), která bude vyplacena ohledně každé části Investičního záměru, ohledně které vznikne MR nárok na Kontribuci dle předchozí části této věty, ve dvou následujících splátkách:
- (i) 1. splátka ve výši 10 % Kontribuce je splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci každého Povolení záměru na objekty Investičního záměru;

- (ii) 2. splátka ve výši 90 % Kontribuce je splatná do 30 dnů ode dne právní moci každého kolaudačního rozhodnutí k užívání předmětné části Investičního záměru.
- V.5 Investor je povinen MR doručit písemná oznámení o získání příslušných povolení a/nebo rozhodnutí do 10 pracovních dnů ode dne jejich získání. V oznámení Investor uvede parametry části Investičního záměru rozhodné pro výpočet příslušné splátky Kontribuce (tj. plochu hrubých podlažních ploch nadzemních prostor části Investičního záměru).
- V.6 MR je oprávněno do 10 dnů od doručení oznámení vystavit daňový doklad (fakturu) na částku odpovídající dané splátce. Splatnost faktury musí činit nejméně 30 dnů ode dne jejího doručení Investorovi s tím, že bude-li splatnost faktury přesahovat lhůtu k úhradě dle odst. (i) a (ii) čl. V.4 této Smlouvy, prodlužuje se lhůta splatnosti dle odst. (i) a (ii) čl. V.4 této Smlouvy o lhůtu stanovenou ve fakturách vystavených ze strany MR.
- V.7 Smluvní strany se dohodly, že vyvinou maximální úsilí k tomu, aby Kontribuce, či její část byla vypořádána následujícím způsobem:
- a) při prodeji pozemků MR Investorovi, přičemž kupní cena k úhradě takových pozemků bude odečtena od celkové výše Kontribuce a/nebo
  - b) při investicích Investora do veřejné vybavenosti, která bude k užívání MR a jejich obyvatel, přičemž cena takové Investice bude odečtena od celkové výše Kontribuce,
- vždy však pouze za předpokladu, že se na Smluvní strany písemně dohodnou na konkrétních podmínkách vypořádání dle tohoto článku a pokud dohody nebude dosaženo, tak bude Kontribuce splněna ve formě úhrady finančních prostředků dle ve výši článku V.4. této Smlouvy. Dojde-li k dohodě dle tohoto článku o vypořádání části Kontribuce, Smluvní strany v takové dohodě vždy uvedenou, ohledně jaké části Investičního záměru a jakého objemu hrubých podlažních ploch, byla Kontribuce vypořádána.
- V.8 MR je oprávněno použít přijaté prostředky Kontribuce dle svého určení.
- V.9 V případě, že součinnost ze strany MR zapříčiní úsporu na straně Investora, dohodnou se Smluvní strany písemně na plnění ve prospěch MR z takové úspory Investora.
- V.10 Za předpokladu, že MR vybuduje veřejnou infrastrukturu, kterou využije v rámci Investičního záměru i Investor, dohodnou se Smluvní strany písemně na plnění, které Investor za odpovídající investici uhradí MR.

## **VI. Odpovědnost Smluvních stran**

- VI.1 Každá Smluvní strana vykonává samostatně svá práva z této Smlouvy a každá nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VI.2 MR neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VI.3 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

- VI.4 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce. Tyto skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
- VI.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě;
  - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, nebo
  - iii) podstatná změna legislativního prostředí v důsledku které nebude možno realizovat Investiční záměr vůbec nebo bez zásadních změn,
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.
- VI.6 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- VI.7 MR nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VI.8 V případě pravomocné změny ÚP nebo takové jeho části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. VIII.1 a následujících této Smlouvy.
- VI.9 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

## **VII. Přechod a postoupení Smlouvy**

- VII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VII.2 Postoupení práv a povinností z této Smlouvy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany.
- VII.3 MR souhlasí s postoupením této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů Investorem na postupníka, který od Investora převezme realizaci Investičního záměru. Záměr takového postoupení Investor písemně oznámí MR předem. Strany se zavazují bez zbytečného odkladu po postoupení této Smlouvy na postupníka uzavřít dodatek k této

Smlouvě, kterým potvrdí a formalizují její postoupení na postupníka, který převzal realizaci Investičního záměru.

## VIII. Odstoupení od Smlouvy

- VIII.1 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy, s přihlédnutím a respektem k § 170 správního řádu. Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit nenabude-li Změna ÚP účinnosti do 31. 3. 2026, nebo nezíská-li pravomocná Povolení záměru potřebná pro Investiční záměr ani do 5 let ode dne nabytí účinnosti Změny ÚP.
- VIII.2 Pokud nastanou okolnosti dle čl. VIII.1, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.
- VIII.3 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- VIII.4 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno opačné Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé smluvní straně (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- VIII.5 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

## IX. Závěrečná ustanovení

- IX.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy.
- IX.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by žádná z nich:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
  - ii) jednala v tísní;

- iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
- iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- IX.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- IX.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- IX.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- IX.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 stavebního zákona příslušný Krajský úřad Libereckého kraje.
- IX.7 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- IX.8 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MR se zavazuje, že bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto zašle příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, kde její uveřejnění zajistí rovněž MR.
- IX.9 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MR na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- IX.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- IX.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- IX.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Vybrané části Investičního záměru
  - Příloha č. 2: Rekonstrukce kostela sv. Havla, Kuřívody, Ralsko

V Ralsku, dne .....

V ..... dne .....

---

**Město Ralsko**  
Ing. Miloslav Tůma  
starosta

---

**LOTHARIO a.s.**  
Serge L. Borenstein  
předseda představenstva