

MEMORANDUM K BUDOUCÍ SPOLUPRÁCI

toto memorandum (dále jen „Memorandum“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“ či „OZ“), následující smluvní strany:

Statutární město Plzeň

IČO: 000 75 370,
sídlem náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň – Vnitřní Město
zastoupeno , primátorem
(dále jen „**Město**“)

a

Slovany pozemky s.r.o.

IČO: 109 44 036
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 40844
zastoupena , jednatelem
(dále jen „**SP s.r.o.**“)

a

Slovany develop s.r.o.

IČO: 109 44 044
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 40844
zastoupena , jednatelem
(dále jen „**SD s.r.o.**“)

a

APB - PLZEŇ a.s.

IČO: 270 66 410
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. B 1091,
zastoupena , místopředsdou představenstva
(dále jen jako „**APB**“)

(**APB, SP s.r.o. a SD s.r.o.** dále společně jen „**Investor**“)

(Město a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“).

1. PREAMBULE

- 1.1. SP s.r.o. je vlastníkem souboru pozemků zapsaných na LV č. 3287 pro k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň (dále jen „**Pozemky SP s.r.o.**“). SD s.r.o. je vlastníkem souboru pozemků zapsaných na LV č. 3279 pro k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň (dále jen „**Pozemky SD s.r.o.**“). Pozemky SP s.r.o. a Pozemky SD s.r.o. tvoří ucelený soubor (souhrnně dále jen „**Pozemky**“) a ve svém souhrnu pokrývají převážnou část rozvojové plochy Kasárna Slovany.
- 1.2. Investor je připraven přistoupit k postupné revitalizaci celého území tvořeného Pozemky a v několika fázích na Pozemcích v souladu s územním plánem a územní studií realizovat výstavbu bytových domů, objektů občanské vybavenosti a dalších objektů (např. podzemních garáží) a připravit celé území pro budoucí postupný rozvoj realizací komplexní technické a dopravní infrastruktury, založením parku pro volnočasové aktivity a využití ze strany široké veřejnosti, atp. (dále jen „**Revitalizace**“).

- 1.3. Jelikož se Pozemky nacházejí v lokalitě, pro kterou je v současnosti k dispozici jen zbytková kapacita vodovodní sítě neumožňující napojení rozvojové plochy Kasárna Slovany na vodovod, je nutnou podmínkou zahájení Revitalizace předchozí realizace investiční akce připravované Městem a označované jako 0. etapa vodovodní soustavy Ostrá Hůrka (dále jen „**Nultá etapa**“).
- 1.4. Město dlouhodobě usiluje o podporu nájemního bydlení jako stabilizujícího prvku svého dalšího rozvoje, přičemž v této souvislosti zvažuje nabytí vlastnictví k pozemkům nacházejícím se ve vhodných lokalitách a realizovat na nich vlastní výstavbu městských nájemních bytů (dále jen „**Výstavba nájemních bytů**“).
- 1.5. Smluvní strany vedou několik měsíců jednání, v rámci kterých s ohledem na dosavadní průběh jednání dospěly ke shodnému přesvědčení, že je možné jejich výše uvedené zájmy, tj. zájem Investora na uskutečnění Revitalizace a zájem města na Výstavbě nájemních bytů (dále jen „**Zájmy smluvních stran**“) vhodným způsobem propojit a usilovat o jejich naplnění ve vzájemné součinnosti. Jednání Smluvních strany pokročila do té míry, že svým právním zástupcům svěřily přípravu smlouvy, která v detailu upraví veškeré podmínky vzájemné budoucí spolupráce (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“).
- 1.6. S ohledem na komplexnost řešených vztahů a oprávněných zájmů jednotlivých Smluvních stran a nutnost vytvoření smluvního rámce, který stanoví jasně vymezená práva a povinnosti, jimiž se budou Smluvní strany řídit do doby úplného dokončení svých níže blíže popsanych záměrů, tj. v zásadě po dobu několika desítek let, konstatují Smluvní strany shodně, že je žádoucí věnovat precizaci textace Smlouvy o spolupráci dostatek času. Během dodatečného času, který Smluvní strany věnují detailním úpravám Smlouvy o spolupráci, pak bude možno vypořádat některá dále popsaná témata, která se bezprostředně nedotýkají Zájmů Smluvních stran, avšak jejich vyřešení dosažení Zájmů smluvních stran usnadní.
- 1.7. Za účelem utvrzení dosavadní společné vůle uzavírají Smluvní strany toto Memorandum, kterým stvrzují svoji shodu na klíčových parametrech jejich budoucí vzájemné spolupráce a vzájemný závazek pokračovat v dosavadních jednáních v dobré víře, a to do doby dosažení finální shody na způsobu naplnění všech dále uvedených klíčových témat.

2. SPOLUPRÁCE SMLUVNÍCH STRAN

- 2.1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k tomu, aby se shodly na finálním znění Smlouvy o spolupráci nejpozději do 31. 3. 2024.
- 2.2. Smluvní strany se současně zavazují spolupracovat při přípravě podnětu ke zpracování územní studie pro lokalitu Pozemků v podrobnosti architektonicko-urbanistického řešení (dále jen „**Územní studie**“). Vypracování nové územní studie však není podmínkou postupu podle jakéhokoliv ustanovení dle Memoranda nebo uzavření Smlouvy o spolupráci. Investor se nicméně zavazuje, že nepodá podnět k pořízení jakékoliv územní studie týkající se lokality Pozemků, který nebude předem odsouhlasený Městem.
- 2.3. Investor konstatuje, že je připraven na vlastní náklady a zodpovědnost realizovat výstavbu Nulté etapy. Dále je připraven na své vlastní náklady a zodpovědnost realizovat výstavbu technické dopravní infrastruktury uvnitř lokality Pozemků, minimálně v rozsahu potřebném pro možné a plně funkční užívání všech Pozemků v souladu s jejich účelem (zejména dopravní infrastrukturu, veřejné osvětlení, vodovodní řad, kanalizaci, plynové vedení, elektrické vedení atd.).
- 2.4. Město je připraveno poskytnout Investorovi součinnost spočívající v úplatném převodu projektové dokumentace k Nulté etapě a v uzavření nájemní smlouvy na pozemky nutné pro výstavbu Nulté etapy podle projektové dokumentace pro provedení stavby, to vše však až poté, co:
 - a) bude ve vztahu k vybraným, dále specifikovaným pozemkům určeným Městem, zřízeno předkupní právo Města, a to na dobu určitou, přičemž:

- ve vztahu k pozemku parc. č. 883/299, pozemku parc. č. 883/300 a pozemku parc. č. 883/310, vše v k. ú. Hradiště u Plzně, zanikne 5,5 let po kolaudaci technické dopravní infrastruktury uvnitř lokality Pozemků v části zahrnující pozemky určené Městu,
- ve vztahu k pozemku parc. č. 883/301 v k. ú. Hradiště u Plzně zanikne 10,5 let po kolaudaci technické dopravní infrastruktury uvnitř lokality Pozemků v části zahrnující pozemky určené Městu

(pozemky parc. č. 883/299, parc. č. 883/300, parc. č. 883/301 a parc. č. 883/310 vše v k. ú. Hradiště u Plzně dále společně jen jako „**Pozemky určené Městu**“).

Na stejnou dobu bude sjednán závazek SP s.r.o. převést na Město, a to na základě písemné výzvy Města, Pozemky určené Městu. Město bude oprávněno podle svého uvážení učinit SP s.r.o. výzvu ve vztahu ke všem Pozemkům určeným Městu, kterémukoliv z nich nebo k jejich částem určeným geometrickým plánem vyhotoveným Městem. Pozemky určené Městu budou geometrickým plánem rozděleny tak, aby se vytvořily funkční celky bez vzniku zbytkových ekonomicky nevyužitelných stavebních pozemků. Pokud Město jedinou výzvou nevyzve SP s.r.o. k jednorázovému převodu všech Pozemků určených Městu, je Město oprávněno učinit SP s.r.o. v rámci stanovené doby opakovaně několik samostatných výzev.

Pozemek parc. č. 883/301 v k. ú. Hradiště u Plzně, a to v rozsahu jeho geometrickým plánem určené části o výměře až 6000 m², která bude účelově určena pro výstavbu mateřské školky, bude SP s.r.o. zavázána Městu převést za kupní cenu ve výši 40,- Kč/m². Zbývající, geometrickým plánem určenou část pozemku parc. č. 883/301 v k. ú. Hradiště u Plzně, jakož i pozemek parc. č. 883/299 v k. ú. Hradiště u Plzně bude SP s.r.o. zavázána Městu převést za kupní cenu stanovenou na základě znaleckého posudku vypracovaného městem vybraným znalcem před uzavřením Smlouvy o spolupráci (dále jen jako „**Znalecký posudek**“), resp. za kupní cenu stanovenou na základě v budoucnu vyhotovené aktualizace Znaleckého posudku, která bude vycházet ze závěrů a principů použitých v rámci Znaleckého posudku (dále jen jako „**Aktualizovaný znalecký posudek**“). Znalecký posudek stanoví cenu pozemků zohledňující jejich budoucí stav, kterého bude dosaženo zbudováním Nulté etapy a technické dopravní infrastruktury, jakož i charakter zástavby předpokládané Územní studií. Účinnost Znaleckého posudku bude stanovena na dobu 2 let ode dne jeho vyhotovení. Účinnost Aktualizovaného znaleckého posudku bude stanovena na dobu jednoho roku ode dne jeho vyhotovení.

Převod jakéhokoliv pozemku na Město v rozsahu jeho zastavění dopravní infrastrukturou pak bude uskutečněn za kupní cenu ve výši 40,- Kč/m².

- b) bude na Pozemcích určených Městu, v evidenci katastru nemovitostí, ve prospěch Města zapsáno předkupní právo a zákaz jakéhokoli zcizení a zatížení, když tyto budou zapsány:

- ve vztahu k pozemku parc. č. 883/299, pozemku parc. č. 883/300 a pozemku parc. č. 883/310, vše v k. ú. Hradiště u Plzně, na dobu 15 let od uzavření příslušné vkladové listiny,
- ve vztahu k pozemku parc. č. 883/301 v k. ú. Hradiště u Plzně na dobu 20 let od uzavření příslušné vkladové listiny.

Doby trvání uvedených omezení vlastnického práva SP s.r.o. nijak neprodlužují trvání závazku SP s.r.o. převést na Město, a to na základě písemné výzvy Města, Pozemky určené Městu, za podmínek uvedených v čl. 2.4. písm. a) Memoranda.

- c) budou z katastru nemovitostí, z Pozemků určených Městu, pravomocně vymazána veškerá zatížení, v jejichž případě není osobou oprávněnou Město.

- 2.5. Nultá etapa bude po jejím úplném a řádném dokončení v souladu s projektovou dokumentací, veřejnoprávními povoleními a technickými normami převedena Investory do vlastnictví Města, a to za kupní cenu odpovídající 1 % uhrazených investičních nákladů Investora, maximálně však za celkovou kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč bez DPH.

- 2.6. Technická dopravní infrastruktura zbudovaná Investorem na Pozemcích bude po jejím úplném a řádném dokončení v souladu s projektovou dokumentací, veřejnoprávními povoleními a technickými normami převedena Investory do vlastnictví Města, a to za kupní cenu odpovídající 1 % uhrazených investičních nákladů Investora, maximálně však za celkovou kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč bez DPH.
- 2.7. Investor bude povinen zrealizovat na části Pozemků určené Územní studií park o výměře minimálně 2 ha (dále jen „Park“). Neurčí-li Územní studie jinak, bude Park Investorem realizován na pozemku parc. č. 883/305 v k. ú. Hradiště u Plzně. Investor bude oprávněn vybudovat pod Parkem podzemní garáž, pokud stavba garáže svojí výměrou nepřesáhne 50 % plochy parku, resp. její výměra nebude činit více než 1 ha. Na pozemku nad podzemní garáží Investor zajistí extenzivní zeleň a hřiště (o velikosti hřiště minimálně 20 x 40 m, veřejně přístupné).

3. DALŠÍ POSTUP SMLUVNÍCH STRAN PO UZAVŘENÍ MEMORANDA

- 3.1. Investor souhlasí se zahájením projektové přípravy objektů na pozemcích par. č. 883/299 a parc. č. 883/301 v k. ú. Hradiště u Plzně ze strany Města a zavazuje se udělit Městu souhlas dle § 184a odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, popř. dle § 187 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Investor se zavazuje poskytnout Městu nezbytnou součinnost v souvislosti s projektovou přípravou a inženýrskou činností směřující k povolení staveb a záměrů na předmetných pozemcích, mj. umožnit přístup zástupců Města a úředníků stavebního úřadu, zajistit součinnost zhotovitele územní studie apod.

4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1. Smluvní strany se zavazují spolu i nadále ve vzájemné dobré víře spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se Memoranda.
- 4.2. Pokud je tímto Memorandem zakládáno právo či povinnost Investoru, jsou vůči Městu oprávněny a zavázány z takového práva nebo povinnosti společně a nerozdílně všechny subjekty vystupující v tomto Memorandu jako Investor.
- 4.3. Toto Memorandum lze měnit, rušit či doplňovat pouze na základě písemných dodatků.
- 4.4. Je-li či stane-li se některé ustanovení Memoranda neplatným, neúčinným či nicotným, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení Memoranda. Město a Investor bezodkladně poté, co je k tomu vyzve druhá Smluvní strana, dohodou nahradí takové ustanovení tohoto Memoranda novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- 4.5. Uzavření tohoto Memoranda schválilo zastupitelstvo Města na svém zasedání dne 2. 11. 2023 usnesením č. 336.
- 4.6. Toto Memorandum je sepsáno ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků Memoranda obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.7. Toto Memorandum nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění tohoto Memoranda v registru smluv zajistí Město.
- 4.8. Smluvní strany uzavírají Memorandum dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

2023/007265

V Plzni dne 21. 11. 2023

Statutární město Plzeň
primátor

V Plzni dne 21. 11. 2023

Slovany develop s.r.o.
jednatel

V Plzni dne 21. 11. 2023

Slovany pozemky s.r.o.
jednatel

V Plzni dne 21. 11. 2023

APB - PLZEŇ a.s.
místopředseda představenstva