

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI LOKALITY „NOVÁ PAPIRNA“

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „**Občanský zákoník**“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**(1) statutární město Plzeň**

IČO: 000 75 370

se sídlem náměstí Republiky 1/1, Vnitřní město, 301 00 Plzeň

(dále jen „**Město**“)

a

**(2) NOVÁ PAPIRNA, a.s.**

IČO: 280 14 111

se sídlem Zahradní 2833/2, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

(dále jen „**Nová Papírna**“)

a

**(3) VKPP a.s.**

IČO: 280 00 455

se sídlem Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

(dále jen „**VKPP**“)

(Město, Nová Papírna a VKPP jsou dále společně označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

tuto

## SMLOUVU O SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI LOKALITY „NOVÁ PAPIRNA“

(dále jen „**Smlouva**“):

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Společnosti Nová Papírna a VKPP mají záměr developerským způsobem rozvíjet lokalitu „Nová Papírna“, a to na následujících pozemcích jednotlivých zúčastněných společností:

a) společnost Nová Papírna je vlastníkem následujících pozemků v katastrálním území Plzeň:

parc. č. 1648/5, parc. č. 1648/6, parc. č. 1649 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1650 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1651 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1652/1 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1652/2 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1652/3

(součástí pozemku je stavba), parc. č. 1655, parc. č. 1656/1 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1656/2, parc. č. 1656/3, parc. č. 1657/1, parc. č. 1657/7 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/13, parc. č. 1657/15, parc. č. 1657/16 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/17 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/18 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/19 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/20 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/21, parc. č. 1657/22, parc. č. 1657/23, parc. č. 1657/24 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/25 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/26, parc. č. 1657/27, parc. č. 1657/28 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1657/29, parc. č. 1657/31, parc. č. 1658/1 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1658/2, parc. č. 1659 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1660 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1661 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1662 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1663/1, parc. č. 1664 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/1 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/2 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/4 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/5 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/11 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/12 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/13 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/14 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/17, parc. č. 1665/18 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/19 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1665/20 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1666, parc. č. 1667 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 1672, parc. č. 1675/9, parc. č. 1675/10, parc. č. 1675/11, parc. č. 1675/13, parc. č. 1675/25, parc. č. 1675/27, parc. č. 1675/29, parc. č. 5153, parc. č. 5225/2, parc. č. 5225/23, parc. č. 5225/27, parc. č. 5249/1, parc. č. 5249/3 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/4 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/5 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/6 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/7, parc. č. 5249/205, parc. č. 5249/206, parc. č. 5249/207, parc. č. 5249/208, parc. č. 5249/213, parc. č. 5249/214, parc. č. 5249/215, parc. č. 5249/217, parc. č. 5249/218 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/225 (součástí pozemku je stavba), parc. č. 5249/244, parc. č. 5249/245, parc. č. 5249/246, parc. č. 5249/247, parc. č. 5249/248, parc. č. 5251/2, parc. č. 5251/15, parc. č. 5393/13, parc. č. 5410/5, parc. č. 5410/6, parc. č. 5410/7, parc. č. 5571/2, parc. č. 5571/4, parc. č. 6513/9 a parc. č. 9946/1;

b) společnost VKPP je vlastníkem následujících pozemků v katastrálním území Plzeň:

parc. č. 1653, parc. č. 1654, parc. č. 1668/1, parc. č. 1668/2.

1.2 Společnosti Nová Papírna a VKPP mají zájem realizovat developerský projekt „Nová papírna“ v následujících etapách:

- (a) etapa 1 – objekt A;
- (b) etapa 2 – objekty C, D, J;
- (c) etapa 3 – objekt E;
- (d) etapa 4 – objekt N;
- (e) etapa 5 – objekt F;
- (f) etapa 6 – objekty H, K;
- (g) etapa 7 – objekt B;
- (h) etapa 8 – objekt I;
- (i) etapa 9 – objekt G;
- (j) etapa 10 – objekty L, M.

Situace jednotlivých etap uvažované výstavby developerského projektu „Nová papírna“ tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy.

1.3 V souvislosti s umístěním a povolením výstavby developerského projektu „Nová papírna“ byly dosud vydány následující správní akty:

- (a) územní rozhodnutí č. 5050 ze dne 25. 1. 2012, které bylo vydáno Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/178897/11/BEN, č.j. MMP/020520/12;
- (b) územní rozhodnutí č. 5050 – rozhodnutí o změně stavby vydané dne 19. 10. 2020 Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/202520/20/BEN, č.j. MMP/325656/20;
- (c) stavební povolení na vodní dílo vydané Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/07105/22/CHA;
- (d) stavební povolení na komunikace vydané Magistrátem města Plzně, Odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/076558/22/BEZ;
- (e) stavební povolení týkající se etapy 1 vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, Odbor stavebně správní a dopravy ze dne 21. 3. 2022, sp. zn. SZ UMO2/21703/21/DaZe;
- (f) stavební povolení týkající se etapy 2 a objektů C a D vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, Odbor stavebně správní a dopravy ze dne 10. 7. 2023, sp. zn. SZ UMO2/21687/22/DaZe;
- (g) stavební povolení týkající se etapy 2 a objektu J vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, Odbor stavebně správní a dopravy ze dne 24. 5. 2021, sp. zn. SZ UMO2/04532/21/DaZe.

1.4 Na základě dosud vydaných správních aktů aktuálně společnost Nová Papírna provádí výstavbu etapy 1 a 2.

1.5 Další etapy výstavby jsou připravovány. Aktuálně je v přípravě etapa 3, v jejímž rámci byl projednán projekt pro stavební povolení a bylo vydáno vyjádření Oddělení technických stanovisek, Technického úřadu Magistrátu města Plzně.

## **2. DOHODA O SPOLUPRÁCI SMLUVNÍCH STRAN PŘI REALIZACI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU „NOVÁ PAPIRNA“**

2.1 Smluvní strany prohlašují, že mají společný zájem na rozvoji lokality „Nová Papírna“ nacházející se na pozemcích uvedených výše v čl. 1.1 této Smlouvy.

2.2 Společnosti Nová Papírna a VKPP hodlají v souvislosti s realizací developerského projektu „Nová papírna“ vynaložit či již vynaložily následující investice do veřejného prostoru a dopravně-technické infrastruktury:

- (a) Nově budovaná komunikace v Cyklistické ulici včetně TDI – nový vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, obousměrná komunikace s chodníkem;
- (b) Nové komunikace v lokalitě „Nová Papírna“ vč. sadových úprav, mobiliáře a vytvoření povrchových poldrů pro odvedení dešťové vody uvnitř areálu;

- (c) Nová technická infrastruktura v lokalitě „Nová Papírna“ (vodovod, dešťová a splašková kanalizace, veřejné osvětlení, sadové úpravy), vše dle standardů Města. Zelené střechy novostaveb a dále šetrné nakládání s dešťovými a povrchovými vodami;
- (d) Stavební úprava části Zahradní ulice přiléhající k areálu „Nová Papírna“ (tj. nový chodník, zelený pás se stromy s parkováním, vybudování nového cyklopruhu);
- (e) Výměna stávajícího vodovodního řadu v Zahradní a Habrové ulici za nový řad – aktuálně v etapě 2 (výstavba objektů C, D a J);
- (f) Úprava křižovatky Zahradní x Habrová x Modřínová a její majetková příprava nejpozději do vybudování objektu F v rámci etapy 5 dle ověřovací studie SPRÁVY VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace;
- (g) Vytvoření infrastruktury pro osazení parkovacích automatů umožňujících zpoplatnit užívání budoucích veřejných komunikací;
- (h) Vybudování veřejné náplavky pod objekty G a L včetně umístění nové cyklostezky;
- (i) Propojení pěších průchodů pro veřejnost z budoucího veřejného Papírenského parku přes lokalitu „Nová Papírna“ až k náplavce – odprodej pozemků a TDI na veřejných plochách podle jednotlivých etap;
- (j) Mateřská škola – v případě změny územního plánu dle čl. 2.4 písm. e) zpracování projektové dokumentace pro územní řízení a stavební povolení, popřípadě společné územní a stavební řízení (resp. povolení záměru dle nového stavebního zákona) na umístění a realizaci mateřské školky a zajištění vydání příslušného povolení k umístění a realizaci mateřské školy (viz bod 2.5); po právní moci příslušného povolení úplatný převod projektové dokumentace Městu za 1 % pořizovacích nákladů projektové dokumentace zahrnující též převod licenčních práv k projektové dokumentaci a převedení práva z příslušného povolení na Město; prodej pozemků, resp. jejich částí nezbytných k výstavbě mateřské školy na Město dle bodu 2.6;
- (k) Nová rozvodna 110 kV – dojde k vytvoření podmínek pro vybudování nové elektro rozvodny 110 kV; část objektu K, kterou by bylo možno na základě platného územního rozhodnutí umístit a vybudovat v lokalitě „Nová Papírna“, respektive tomu odpovídající plocha pozemků, bude poskytnuta k dispozici společnosti ČEZ Distribuce, a.s. jako plocha k vybudování nové rozvodny, která významně posílí kapacitu pro široké centrum města Plzně; tato nová rozvodna je významná pro další potenciál rozvoje centra města;
- (l) Přestavba původních objektů staré papírny (objekty M a L) – původní památkově chráněné objekty staré papírny budou průběžně revitalizovány pro nový účel; budou zde umístěny obchody, služby, lékařské ordinace, kanceláře, kulturní objekty; tato nová občanská vybavenost bude sloužit jak novým rezidentům v lokalitě „Nová Papírna“, tak stávajícím obyvatelům Slovan a okolí;
- (m) Parkovací dům vybudovaný v rámci objektu L – součástí revitalizace objektů staré papírny bude i výstavba nového parkovacího domu, který bude sloužit nejen nájemcům a návštěvníkům lokality „Nová Papírna“, ale také široké veřejnosti.

2.3 Společnosti Nová Papírna a VKPP dále hodlají za účelem rozvoje veřejného prostoru a dopravně-technické infrastruktury v souvislosti s realizací developerského projektu „Nová papírna“ učinit následující:

- (a) Odprodej pozemků podél stávající cyklostezky pod lokalitou „Nová Papírna“ pro její rozšíření – oddělení pruhů pro chodce a cyklisty;
- (b) Rozšíření Zahradní ulice odsazením nových bytových domů (objektů) C a D směrem do areálu bývalé papírny, v důsledku čehož dojde k významnému zkapacitnění Zahradní ulice a zvýšení komfortu jejích obyvatel;
- (c) Budoucí odprodej pozemků pod lokalitou „Nová Papírna“ pro vybudování nové cyklostezky a pro její oddělení od pěší komunikace.

2.4 Město se zavazuje:

- (a) Poskytnout kterékoli ze společností, tj. Nové Papírny nebo VKPP v mezích své samostatné působnosti jako účastník územního nebo stavebního řízení nebo jiného řízení souvisejícího s developerským projektem „Nová papírna“ nezbytnou součinnost k získání správních aktů nezbytných pro výstavbu developerského projektu „Nová papírna“ a pro připojení lokality „Nová Papírna“ k technické infrastruktuře, k jednotlivým sítím apod., zejména vyjádřit souhlas se záměrem příslušného stavebníka (tj. Nové Papírny nebo VKPP), nebude-li takový záměr v rozporu s ujednáním této Smlouvy nebo v rozporu s právními předpisy, technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, nebo Městem dříve schválenou projektovou dokumentací, dokumenty schválenými orgány města, zásadami a standardy, zejména Plzeňskými standardy vodovodu a kanalizace dostupnými na <https://www.plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/technicky-urad/odbor-spravy-infrastruktury/clanky-osi/plzensky-standard-kanalizace-vodovod.aspx> a Plzeňskými standardy komunikací dostupnými na <https://www.svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/> nebo v rozporu s oprávněným zájmem Města na všestranném rozvoji svého území a potřeb svých občanů; shledá-li Město rozpor záměru ve smyslu předchozí věty, upozorní Město písemně příslušnou společnost, tj. Novou Papírnu nebo VKPP na tento rozpor, vyzve ji ke zjednání nápravy a určí jí lhůtu ke zjednání nápravy, která nebude kratší než třicet (30) pracovních dnů; nedojde-li ke zjednání nápravy, tj. k odstranění Městem vytýkaného rozporu ve stanovené lhůtě, je Město oprávněno neudělit souhlas se záměrem, resp. je oprávněno vydat k němu záporné stanovisko;
- (b) Souhlasy a součinnost Města podle písm. a) tohoto článku Smlouvy budou poskytovány pouze na základě písemné žádosti kterékoli ze společností, tj. Nové Papírny nebo VKPP, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů od doručení příslušné žádosti Městu;
- (c) Neměnit jednou udělené souhlasy a kladná vyjádření Města vydaná v samostatné působnosti v souvislosti s developerským projektem „Nová papírna“ pokud nevyvstanou změny v příslušné legislativě, změny v nadřazené či související územně plánovací dokumentaci, nebo pokud potřeba změny projektu nevzejde přímo od investora projektu;

- (d) Vyvinout v rámci své samostatné působnosti úsilí směřující k tomu, aby aktuálně zpracovávaná územní studie byla posouzena Technickým úřadem a projednána v příslušných orgánech městského obvodu Plzeň 2 Slovany a příslušných orgánech Města, a to nejpozději do 12 měsíců od jejího předložení Městu; hlavní regulační výkres studie tvoří jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy;
- (e) Vyvinout v rámci své samostatné působnosti úsilí směřující k tomu, aby byla zastupitelstvu Města předložena k projednání taková změna Územního plánu Města, na základě které bude možno na pozemcích VKPP uvedených v čl. 1.1 písm. b) umístit stavbu mateřské školky;
- (f) Město vyvine úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby součinnost uvedenou výše v tomto čl. 2.4 poskytly i jednotlivé městské obvody, příspěvkové a další organizace ovládané či zřizované ze strany Města (vč. VODÁRNÝ PLZEŇ, a.s., ÚTVARU KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizace). Smluvní strany berou na vědomí, že městské obvody mají samostatně volené orgány s vlastní rozhodovací pravomocí a městské společnosti a městské příspěvkové organizace mají vlastní právní subjektivitu. Město se v tomto ohledu zavazuje informovat výše zmíněné subjekty o uzavření této Smlouvy za účelem jejich součinnosti v míře možné tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

2.5 Za předpokladu, že dojde ke změně Územního plánu Města ve smyslu čl. 2.4 písm. e), zavazuje se následně společnost VKPP výlučně na své náklady připravit příslušnou projektovou dokumentaci mateřské školky na pozemcích VKPP uvedených v čl. 1.1 písm. b) této Smlouvy, tuto projektovou dokumentaci projednat a zajistit vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, popřípadě společného územního a stavebního povolení (resp. povolení záměru dle nového stavebního zákona) na stavbu mateřské školky tak, aby bylo příslušné povolení zajišťující následnou realizaci mateřské školky vydáno nejpozději do 3 let od výše uvedené změny Územního plánu Města ve smyslu čl. 2.4 písm. e). VKPP se dále zavazuje úplatně převést na Město (i) v tomto článku uvedenou projektovou dokumentaci, včetně licenčních práv k této dokumentaci, (ii) práva z vydaného příslušného povolení k realizaci mateřské školy, a to vše do 60 dnů od právní moci příslušného povolení, přičemž výše úplaty bude rovna 1 % pořizovacích nákladů projektové dokumentace.

2.6 Město a společnost VKPP se zavazují, že spolu uzavřou kupní smlouvu, na základě které Město od společnosti VKPP poté, co společnost VKPP splní své povinnosti dle čl. 2.5 této Smlouvy, odkoupí tu část pozemků společnosti VKPP uvedených v čl. 1.1 písm. b) této Smlouvy, které budou nezbytné k výstavbě mateřské školky, a to za kupní cenu ve výši 1 000,-Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. Za tuto kupní cenu se společnost VKPP zavazuje předmětné pozemky Městu prodat. Město a VKPP jsou povinni spolu uzavřít tuto kupní smlouvu do 6 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení, popřípadě společného územního a stavebního povolení (resp. povolení záměru dle nového stavebního zákona) na mateřskou školu. Výzvu k uzavření takové kupní smlouvy je oprávněno učinit Město nebo VKPP. Výstavba mateřské školky bude koordinována s výstavbou přilehlých objektů E, F a N.

### **3. DOBA PLATNOSTI SMLOUVY**

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu deseti (10) let ode dne jejího podpisu všemi Smluvními stranami. Po uplynutí této doby závazky ze Smlouvy zanikají, to však nemá vliv na práva Smluvních stran již vzniklá za trvání Smlouvy.
- 3.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že druhá Smluvní strana porušuje své podmínky vyplývající jí z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně písemně stanovené lhůtě, která bude trvat alespoň 30 dnů.

### **4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 4.1 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 4.2 Smluvní strany budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učiní veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.
- 4.3 Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
- 4.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí Město.
- 4.5 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních. Každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 4.6 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně písemnými dodatky k této Smlouvě podepsanými všemi Smluvními stranami.
- 4.7 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 11 ze dne 1. 2. 2024.
- 4.8 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha 1 Situace jednotlivých etap uvažované výstavby developerského projektu „Nová papírna“
- Příloha 2 Hlavní regulační výkres územní studie

**PODPISOVÁ STRANA**

za **statutární město Plzeň**

Místo: Plzeň

Datum: 19. 2. 2024

---

primátor

za **NOVÁ PAPIRNA, a.s.**

Místo: Plzeň

Datum: 14. 2. 2024

---

člen představenstva

za **NOVÁ PAPIRNA, a.s.**

Místo: Plzeň

Datum: 14. 2. 2024

---

člen představenstva

za **VKPP a.s.**

Místo: Plzeň

Datum: 14. 2. 2024

---

předseda správní rady