

## Smlouva o spolupráci

Tuto smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“ nebo „**OZ**“), následující smluvní strany:

### **Statutární město Plzeň**

IČO: 000 75 370,  
sídlem náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň – Vnitřní Město  
bankovní spojení Komerční banka, a.s., č.ú.:  
zastoupeno \_\_\_\_\_, primátorem  
(dále jen „**Město**“)

a

### **Slovany pozemky s.r.o.**

IČO: 109 44 036  
se sídlem č.p. 303, 332 04 Losiná  
bankovní spojení ČSOB, a.s., č.ú.:  
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  
bankovní spojení ČSOB, a.s., č.ú.:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 40845  
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  
bankovní spojení ČSOB, a.s., č.ú.:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. B 1091,  
zastoupena, místopředsedou představenstva  
(dále jen jako „**APB**“ a společně se **SP s.r.o.** a se **SD s.r.o.** dále jen „**Investor**“)

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

## **1. DEFINICE**

1.1. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, mají následující slova a slovní spojení vyskytující se ve Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

1.1.1. **Pozemky** se rozumí pozemky:

- a) ve vlastnictví **SP s.r.o.** - parc. č. 883/1, parc. č. 883/217, parc. č. 883/252, parc. č. 883/299, parc. č. 883/300, parc. č. 883/301, parc. č. 883/302, parc. č. 883/303, parc. č. 883/304, parc. č. 883/305, parc. č. 883/309, parc. č. 883/310, parc. č. 883/311, parc. č.

883/312, parc. č. 883/313, parc. č. 883/314, parc. č. 883/315 a parc. č. 1302/4, vše v k. ú. Hradiště u Plzně, obci Plzeň,

- b) ve vlastnictví **SD s.r.o.** – parc. č. 883/253, parc. č. 883/306, parc. č. 883/307 a parc. č. 883/308, vše v k. ú. Hradiště u Plzně, obci Plzeň,

Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, rozumí se pod pojmem Pozemek souhrn všech výše uvedených pozemků. Za Pozemky se považují také všechny pozemky, které v průběhu trvání této Smlouvy vzniknou reparačací výše uvedených Pozemků s výjimkou Pozemků určených Městu, pozemku parku a pozemků, na kterých bude umístěna I. ETAPA TDI, jejichž reparačace se předpokládá již ke dni uzavření této Smlouvy.

Pro vyloučení pochybností se také uvádí, že hovoří-li se v této Smlouvě o Pozemku či Pozemcích Investora, je tím myšlen pozemek ve vlastnictví jakéhokoliv subjektu vystupujícího v této Smlouvě jako Investor, tj. buď SP s.r.o., SD s.r.o. nebo APB.

- 1.1.2. **Pozemky určenými Městu** se rozumí následující pozemky, které vzniknou na základě geometrického plánu, č. 1982-261/2024, pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků vyhotoveného společností Profigeo Rokycany s.r.o., IČO: 039 75 193, se sídlem Malé náměstí 122, Střed, 337 01 Rokycany, ověřeného dne 3. 6. 2024, potvrzeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrálním pracovištěm Plzeň – město, dne 7. 6. 2024 pod č. PGP – 702/2024-405 (dále jen „**GP**“), který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy, a to:

- oddělením dílu „e“ z pozemku parc. č. 883/299 o výměře 15.038 m<sup>2</sup>, dílu „f“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 4.460 m<sup>2</sup>, dílu „g“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 1.134 m<sup>2</sup> a dílu „h“ z pozemku parc. č. 883/310 o výměře 36 m<sup>2</sup>, které se sloučí a budou nadále tvořit pozemek parc. č. 883/299 o výměře 20.668 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 1**“);
- oddělením dílu „l“ z pozemku parc. č. 883/299 o výměře 10.932 m<sup>2</sup>, dílu „m“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 4.247 m<sup>2</sup> a dílu „n“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 2.725 m<sup>2</sup>, které se sloučí a budou nadále tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/320 o výměře 17.904 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 2**“);
- oddělením dílu „fl“ z pozemku parc. č. 883/299 o výměře 768 m<sup>2</sup>, dílu „g1“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 1.021 m<sup>2</sup>, dílu „h1“ z pozemku parc. č. 883/302 o výměře 2.992 m<sup>2</sup> a dílu „i1“ z pozemku parc. č. 883/303 o výměře 11.499 m<sup>2</sup>, které se sloučí a budou nadále tvořit pozemek parc. č. 883/303 o výměře 16.280 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 3**“);

vše v k. ú. Hradiště u Plzně, obci Plzeň, zapsané na LV č. 3287, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, rozumí se pojmem Pozemky určené Městu souhrn všech výše uvedených pozemků označených Pozemek 1, Pozemek 2 a Pozemek 3.

- 1.1.3. **Parkem** se rozumí Pozemek, který vznikne na základě GP, a to oddělením dílu „s“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 6.731 m<sup>2</sup>, dílu „t“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 7.380 m<sup>2</sup>, dílu „u“ z pozemku parc. č. 883/302 o výměře 544 m<sup>2</sup> a dílu „v“ z pozemku parc. č. 883/305 o výměře 5.343 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, zapsané na LV 3287 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, které se sloučí a budou nadále tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/300 o výměře 19.998 m<sup>2</sup> v k.ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, zapsaný na LV 3287 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na němž bude vybudován Park specifikovaný dále v této Smlouvě.

- 1.1.4. **Plněním Investora** se rozumí plnění Investora, k jehož poskytnutí se Investor zavázal dle této Smlouvy;

- 1.1.5. **Nultou etapou** se rozumí 0. etapa vodovodní soustavy Ostrá Hůrka, dle vydaného SP č. j. MMP/014376/12 ze dne 25.1.2012 - NPM 29.2.2012 v rozsahu SO 01.6.: úsek odb.

Nepomucká – odb. Zelenohorská: DN 500 – TLT – 840,5 m. Propojení 4 do Nepomucké ul. – DN 250 – LTL – 66,8 m, redukční šachta. Na trase řadu DN 500 mm jsou navrženy 2 vypouštěcí šachty a 1 automatický vzdušník SO 01.7.: úsek Zelenohorská – ČS Úhlovská: DN 500- TLT – dl. 291,5 m. Propojení 6 (Nepomucká – Zelenohorská) DN 300 – LTL – dl. 76,9 m, redukční šachta. Na trase řadu DN 500 bude 1 automatický vzdušník.

1.1.6. **TDI** se rozumí technická a dopravní infrastruktura budovaná Investorem na Pozemcích (resp. některých z nich), a to:

- a) dopravní infrastruktura (místní komunikace včetně všech součástí a příslušenství, účelové komunikace);
- b) veřejné osvětlení,
- c) vodovodní řad,
- d) jednotná, případně splašková kanalizace,
- e) dešťová kanalizace,
- f) centrální zásobování teplem,
- g) plynové vedení,
- h) elektrické vedení,
- i) sdělovací kabely, optické kabely atp.

Je-li v této Smlouvě použit pojem TDI, míní se tím společně veškeré stavební objekty uvedené výše pod body a) až i) a I. etapa TDI, není-li touto Smlouvou výslovně určeno jinak.

1.1.7. **TDI určenou Městu** se rozumí TDI, u které je touto Smlouvou uvažováno o převodu ve prospěch Města (za splnění určitých podmínek), přičemž se jedná o následující TDI vymezenou v čl. 1.1.6 této Smlouvy, konkrétně o:

- a) dopravní infrastrukturu (pozemní komunikace, které svým charakterem a účelem mají být místními komunikacemi, včetně všech součástí a příslušenství jako např. chodníků a veřejného osvětlení přináležejícího k pozemní komunikaci),
- b) vodovodní řad,
- c) jednotnou, případně splaškovou kanalizaci,
- d) dešťovou kanalizaci,
- e) optické kabely.

Je-li v této Smlouvě použit pojem TDI určená Městu, míní se tím společně veškeré stavební objekty uvedené výše pod body a) až e), není-li touto Smlouvou výslovně určeno jinak.

TDI určená Městu bude primárně umístěna v koridorech dopravní infrastruktury dle čl. 1.1.6 písm. a) této Smlouvy vymezených v Územní studii (viz čl. 4.1.4 této Smlouvy). V případě realizace TDI určené Městu mimo koridory zastavěné dopravní infrastrukturou budou Investorem zřízena Městu Věcná břemena v souladu s ujednáními stanovenými v této Smlouvě.

TDI určená Městu může zasahovat i do okolí Pozemků za předpokladu, že umístění TDI určené Městu na pozemcích mimo Pozemky Investora je potřebné pro napojení TDI do stávající veřejné infrastruktury v okolí lokality za účelem realizace Investičního záměru či výstavby Města (budování TDI mimo Pozemky neplatí v případě vymezeném v čl. 6.2.6 této Smlouvy).

1.1.8. **I. ETAPOU TDI** se rozumí TDI na následujících Pozemcích, které vzniknou na základě GP, a to:

- oddělením dílu „c1“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 506 m<sup>2</sup>, dílu „d1“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 7.184 m<sup>2</sup> a dílu „e1“ z pozemku parc. č. 883/302 o výměře 2.323 m<sup>2</sup>, které se sloučí a budou nadále tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/302 o výměře 10.013 m<sup>2</sup>;
- oddělením dílu „i“ z pozemku parc. č. 883/299 o výměře 2.313 m<sup>2</sup>, dílu „j“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 628 m<sup>2</sup> a dílu „k“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 286 m<sup>2</sup>, které se sloučí a nadále budou tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/319 o výměře 3.227 m<sup>2</sup>;
- oddělením dílu „o“ z pozemku parc. č. 883/299 o výměře 1.589 m<sup>2</sup>, dílu „p“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 715 m<sup>2</sup>, dílu „q“ z pozemku parc. č. 883/301 o výměře 426 m<sup>2</sup> a dílu „r“ z pozemku parc. č. 883/303 o výměře 1.018 m<sup>2</sup>, které se sloučí a nadále budou tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/321 o výměře 3.748 m<sup>2</sup>;
- oddělením dílu „z1“ z pozemku parc. č. 883/300 o výměře 607 m<sup>2</sup>, dílu „a2“ z pozemku parc. č. 883/305 o výměře 7.226 m<sup>2</sup>, dílu „b2“ z pozemku parc. č. 883/309 o výměře 1.278 m<sup>2</sup> a dílu „c2“ z pozemku parc. č. 883/310 o výměře 1.408 m<sup>2</sup>, které se sloučí a nadále budou tvořit nově vzniklý pozemek parc. č. 883/309 o výměře 10.519 m<sup>2</sup> (v rozsahu nezbytném pro napojení do ulice Jasmínová, případně na pozemku vzniklého oddělením od nově vzniklého pozemku parc. č. 883/309 za tímto účelem);
- oddělením nově vzniklého pozemku parc. č. 883/322 o výměře 709 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 883/303;

vše v k.ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, zapsané na LV 3287 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město. I. ETAPOU TDI se rozumí rovněž TDI na stávajícím Pozemku parc. č. 883/304.

Účelem I. Etapy TDI je zasítování zejména Pozemků určených Městu potřebnou TDI včetně TDI určené Městu.

1.1.9. **II. ETAPOU TDI** se rozumí TDI realizovaná na kterémkoliv z Pozemků s výjimkou Pozemků, na kterých je realizována I. ETAPA TDI podle čl. 1.1.8 této Smlouvy, a Pozemků určených Městu, resp. na pozemcích vzniklých parcelací uvedených Pozemků v průběhu trvání této Smlouvy.

1.1.10. **Investiční výstavbou** se rozumí výstavba prováděná na Pozemcích, které zůstanou vlastnictvím Investora a nejsou určeny pro potřeby Města. S těmito pozemky bude Investor oprávněn nakládat bez jakéhokoliv omezení ze strany Města.

1.1.11. **Dokončením** jakékoliv stavby se rozumí ukončení stavebních prací na stavbě, která je způsobilá sloužit k účelu vyplývajícímu z této Smlouvy. Investor se zavazuje zajistit podání řádné žádosti o kolaudační souhlas, resp. kolaudační rozhodnutí (kolaudační souhlas a kolaudační rozhodnutí dále jen jako „**kolaudační rozhodnutí**“; je-li v textu této Smlouvy zmiňován okamžik právní moci kolaudačního rozhodnutí, je jím v případě kolaudačního souhlasu okamžik jeho vydání) bez zbytečného odkladu od dokončení stavby.

1.1.12. **Investičním záměrem** se rozumí záměr realizovat v lokalitě Pozemků výstavbu domů pro bydlení klasického typu a charakteru s přípustným podílem startovacích bytů pro rodiny s dětmi, parku pro volnočasové aktivity a využití ze strany veřejnosti, podzemní garáže, TDI a dalších objektů (i komerčních) umístěných na Pozemcích a sloužících potřebám předmětné lokality;

- 1.1.13. **Smluvními dokumenty** se rozumí společně tato Smlouva a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, jde-li o dokumenty uzavřené mezi Městem a Investorem (resp. jakýmkoliv z nich);
- 1.1.14. **Základními parametry** se rozumí vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor a Město musí dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak je specifikováno v čl. 4.1.1. této Smlouvy.
- 1.1.15. **Územním plánem** se rozumí Územní plán Plzeň vydaný usnesením č. 434 Zastupitelstva města Plzně dne 8. 9. 2016, účinný od 1. 10. 2016, v aktuálně platném znění.
- 1.1.16. **Územní studií** se rozumí územní studie Plzeň – Kasárna Slovany (lokalita 2-9 Kasárna Slovany), zpracovaná společností M1 s. r. o., ze dne 17.05.2024, která je Přílohou č. 4 této Smlouvy.

Další definice jsou použité a vysvětlené v textu této Smlouvy.

- 1.2. Pokud tato Smlouva předpokládá uzavření nájemní smlouvy k pozemku ve vlastnictví Města, který je nezbytný ke splnění účelu této Smlouvy (zejména realizaci TDI), mezi Městem a Investorem, je tím myšlena standardizovaná nájemní smlouva, která se v takových případech běžně uzavírá. Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu (popř. se Město zavazuje vyvinout potřebnou součinnost k jejímu uzavření u příslušného správce) bez zbytečného odkladu od výzvy druhé Smluvní strany. Uvedený článek neplatí v případě realizace Nulté etapy, kde je společně s touto Smlouvou uzavírána nájemní smlouva, která tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností Města v jeho samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se Město zasazuje rovněž prostřednictvím spolupráce s investory. Město v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- 2.2. SP s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků specifikovaných v čl. 1.1.1 písm. a) této Smlouvy. SD s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků specifikovaných v čl. 1.1.1 písm. b) této Smlouvy. Investor miní na Pozemcích ve vlastnictví SP s.r.o. a SD s.r.o. realizovat Investiční záměr, který nicméně nemůže existovat bez zajištění dostatečného zásobení dotčené lokality vodou. Tohoto lze docílit realizací Nulté etapy, kterou je Investor ochoten a schopen vybudovat na vlastní náklady.
- 2.3. Vedení Nulté etapy má být umístěno z naprosté většiny na pozemcích Města. Investor nemůže bez souhlasu a součinnosti Města výstavbu Nulté etapy řádně zahájit a realizovat.
- 2.4. Město současně prohlašuje, že se dlouhodobě potýká s nedostatkem bytů ve svém bytovém fondu, proto uvažuje nad pořízením určitých Pozemků pro vlastní bytovou výstavbu. Současně zvažuje nabytí vlastnického práva k některým Pozemkům pro výstavbu mateřské školy a základní školy.
- 2.5. Město a Investor mají v úmyslu si vzájemně vyjít vstříc, za potřebné však považují si písemně upravit základní rámec fungování jejich spolupráce a jejich práva a povinnosti, které souvisejí s Investičním záměrem a Nultou etapou. Účelem této Smlouvy je tedy stanovení základního rámce a podmínek spolupráce Smluvních stran.
- 2.6. Smluvní strany vstupují do smluvního vztahu v dobré víře z pozice partnerů při uskutečňování udržitelného rozvoje dotčeného území a zdrží se záměrného vytváření překážek Investičního záměru a jednání, které by mohlo ohrozit účel Smlouvy. Město vyvine úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby byla za účelem povolení a realizace Investičního záměru vč. TDI zajištěna součinnost jeho městských obvodů, příspěvkových organizací a dalších organizací či

jiných osob či organizací ovládaných či zřizovaných ze strany Města. Město se v tomto ohledu zavazuje pouze vykonat svůj vliv na tyto subjekty, aby bylo dosaženo potřebné součinnosti.

- 2.7. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora podle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je pro něho prospěšná, neboť Město se zavázalo napojit stavby realizované Investorem dle této Smlouvy do Nulté etapy, do stávající infrastruktury, jakož i do infrastruktury, která bude Investorem vybudována dle této Smlouvy (TDI určená Městu). Uzavření Smlouvy, jakož i realizace TDI, je rovněž v zájmu Města a jeho obyvatel.
- 2.8. Investor prohlašuje, že si je vědom toho, že Územní studie a Územní plán předpokládají, že v rámci lokality Pozemků bude realizováno záchytné parkoviště a točka. Investor a Město tímto souhlasně prohlašují, že předmětem této Smlouvy není úprava práv a povinností stran ve vztahu k záchytnému parkovišti a točce, to však nevylučuje jejich vůli tyto mít zakotvené i v Územní studii.
- 2.9. Smluvní strany berou na vědomí, že Město uzavírá Smlouvu v rámci samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci, a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů magistrátu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- 2.10. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat za účelem řádné a účelné využitelnosti ploch Pozemků.
- 2.11. Vzhledem k tomu, že je tato Smlouva výsledkem vyjednávání Smluvních stran, Smluvní strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit výlučně jedné z nich s tím, že jej v rámci jednání o této Smlouvě použila jako první.

### **3. SPOLUPRÁCE STRAN TÝKAJÍCÍ SE NULTÉ ETAPY**

#### **3.1. Realizace Nulté etapy Investorem**

3.1.1. Investor se zavazuje na své náklady a odpovědnost do třiceti šesti (36) měsíců od kumulativního splnění následujících podmínek:

- a) nabytí vlastnického práva k projektovým dokumentacím specifikovaným v samostatné smlouvě o převodu projektových dokumentací, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, (v rozsahu jejich částí vztahujících se k Nulté etapě) Investorem (resp. kterýmkoliv z Investorů),
- b) předání staveniště ve smyslu Nájemní smlouvy uzavřené podle čl. 3.3.1 této Smlouvy, a
- c) protokolární předání 1 kopie stavebního povolení s dobou platnosti alespoň 1 roku v době předání a předání 1 kopie všech ostatních platných Veřejnoprávních rozhodnutí, jak jsou tato specifikována v příloze č. 1 této Smlouvy

provést a dokončit (včetně realizace finálních povrchů) stavbu Nulté etapy, a to v souladu s projektovou dokumentací specifikovanou v převodní smlouvě, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a která bude Investorovi převedena, dále v souladu s veřejnoprávními rozhodnutími vymezenými rovněž v převodní smlouvě, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, jakož i v souladu s dalšími pravidly stanovenými v této Smlouvě. Investor je současně povinen stavbu Nulté etapy realizovat v souladu se všemi povoleními týkajícími se Nulté etapy, právními předpisy, technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, v souladu s 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/>) v platném znění, jakož i v souladu s dalšími

pravidly stanovenými v této Smlouvě. V místech ochranného pásma vodohospodářské sítě nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů VO, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy.

3.1.2. Investor je oprávněn provádět změny projektové dokumentace pouze po obdržení předchozího písemného souhlasu Města.

### 3.2. **Projektové dokumentace a veřejnoprávní rozhodnutí**

3.2.1. K převodům projektové dokumentace, jakož i práv nezbytných pro výstavbu Nulté etapy, dojde na základě a za podmínek stanovených v převodní smlouvě, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Smlouva bude uzavřena mezi Smluvními stranami nejpozději do 15 dnů poté, co bude v katastru nemovitostí, na Pozemcích určených Městu, pravomocně zapsán Zákaz zcizení a zatížení na základě Smlouvy o zřízení zákazu zcizení a zatížení, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

3.2.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že převodní smlouva (příloha č. 1 této smlouvy) může být uzavřena se všemi, popř. i jen s některým z Investorů (v té návaznosti budou provedeny odpovídající změny převodní smlouvy), projeví-li vůči Městu Investor zájem na převodu dokumentace pouze některé z osob tvořících Investora. Tím není dotčena společná a nerozdílná odpovědnost všech osob tvořících Investora za splnění jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy.

3.2.3. Dojde-li k odstoupení od této Smlouvy až poté, co dojde k uzavření převodní smlouvy, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a nedomůže-li se Město vrácení převedených práv a/nebo postoupených práv a povinností skrze odstoupení od daných smluv, tak se Investor zavazuje s Městem, k písemné výzvě Města, uzavřít smlouvu o zpětném převodu práv a postoupení práv a povinností. Investor se zavazuje smlouvu s Městem uzavřít nejpozději do tří (3) měsíců poté, kdy bude Investorovi ze strany Města vráceno plnění představující kupní cenu zaplacenou Investorem za převod projektových dokumentací.

### 3.3. **Nájemní právo**

3.3.1. Investor a Město se zavazují spolu s touto Smlouvou uzavřít nájemní smlouvu, která tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Bližší podmínky nájmu a jeho předmětu jsou uvedeny v Nájemní smlouvě.

### 3.4. **Dočasné provozování Nulté etapy Investorem**

3.4.1. Investor je oprávněn zajistit dočasné provozování pravomocně zkolaudované Nulté etapy prostřednictvím společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. a za tím účelem s ní uzavřít provozní smlouvu, a to až do okamžiku převodu vlastnického práva k Nulté etapě na Město. Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou součinnost nezbytnou k uzavření provozní smlouvy se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. Účastníci ujednávají, že náklady spojené s provozováním Nulté etapy ponese Město. Vyjma vodného hrazeného Investorem podle skutečné spotřeby budou s dočasným provozováním Nulté etapy před jejím převodem do vlastnictví Města spojené pouze náklady vznikající v souvislosti s plněním povinností vyplývajících z vlastnictví vodohospodářské infrastruktury vybudované Investorem v rámci Nulté etapy, konkrétně povinnosti předávat na příslušné vodoprávní úřady Vybrané údaje majetkové evidence (VÚME) a Vybrané údaje provozní evidence (VÚPE), jejichž úhradu řeší provozní smlouva a jejichž roční výše dosahuje částky maximálně 2.500,- Kč. Předpokladem uzavření provozní smlouvy bude předložení dokumentace uvedené v čl. 3.5.5 této Smlouvy (vyjma kolaudačního rozhodnutí) Investorem VODÁRNĚ PLZEŇ a.s. alespoň čtrnáct (14) dní přede dnem konání závěrečné kontrolní prohlídky v souvislosti s kolaudací.

### 3.5. Koupě Nulté etapy Městem

3.5.1. Poté, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky:

- a) Nultá etapa bude Investorem provedena a dokončena v souladu s dokumentací, rozhodnutími, normami a dalšími kvalitativními pravidly uvedenými nebo odkazovanými v čl. 3.1.1 této Smlouvy a
- b) pro Nultou etapu nabyde právní moci kolaudační rozhodnutí

zavazuje se Město na základě výzvy Investora doručené Městu nejpozději ve lhůtě do jednoho (1) roku od vydání kolaudačního souhlasu, resp. od právní moci vydaného kolaudačního rozhodnutí, takto realizovanou Nultou etapu (včetně všech součástí a příslušenství Nulté etapy) od Investora koupit.

3.5.2. Nedoručí-li Investor Městu, ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, výzvu ke koupi Nulté etapy, je Město oprávněno vyzvat Investora k prodeji Nulté etapy Městu. Tuto výzvu je Město oprávněno doručit Investorovi ve lhůtě do dvou (2) let, která počíná plynout prvním dnem následujícím po dni, kdy marně uplyne jednorozční lhůta sjednaná v čl. 3.5.1 této Smlouvy pro doručení výzvy Investora ke koupi Nulté etapy Městu.

3.5.3. Investor se zavazuje zajistit, že v období před odesláním výzvy Městu ke koupi Nulté etapy dojde k zániku veškerých dluhů, pohledávek, zástavních práv a věcných břemen z Nulté etapy (resp. z jejích jednotlivých stavebních objektů, které mají být na Město převedeny); to neplatí pro výmaz a zánik práv svědčících Městu, služebností a práv svědčících třetím osobám, k jejichž zřízení udělilo Město předchozí souhlas. V případě, že koupě Nulté etapy bude realizována na základě výzvy učiněné ze strany Města Investorovi, je Investor povinen splnit povinnosti popsané v tomto odstavci ve lhůtě do čtyř (4) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji Nulté etapy Městu.

3.5.4. Kupní smlouvu, jejímž předmětem se stane Nultá etapa, se Smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Investora ke koupi Nulté etapy Městem nebo do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji Nulté etapy Investorovi (v návaznosti na to, zda bude jako v pořadí první doručena druhé straně výzva Investora nebo výzva Města). Smluvní strany ujednávají, že návrh příslušné kupní smlouvy bude zpracován Městem.

#### 3.5.5. Přejímací řízení:

Ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné výzvy jakékoliv Smluvní strany k převodu Nulté etapy dle čl. 3.5.1 nebo čl. 3.5.2 této Smlouvy Investor předá Městu a společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. veškerou technickou dokumentaci k Nulté etapě, zejména:

- a) dokumentace skutečného provedení stavby, včetně geodetického zaměření,
- b) geometrické plány v počtu pěti vyhotovení (pro každý geometrický plán) a v digitální podobě na datovém nosiči zaměřující Nultou etapu, a to ve stavu existujícím k okamžiku předání Nulté etapy Městu,
- c) veškeré zkoušky (např. u vodovodního řadu tlakové zkoušky, rozborů vody apod.),
- d) zápisy o prověření konstrukcí zakrytých v průběhu stavby,
- e) záznam z kamerové zkoušky vodovodu, bude-li jej VODÁRNA PLZEŇ a. s. vyžadovat
- f) doklady požadované stavebním úřadem k vydání kolaudačního rozhodnutí, a
- g) pravomocné kolaudační rozhodnutí.

K závěrečné prohlídce pro účely předání Nulté etapy dojde v termínu dohodnutém mezi Městem a Investorem, nejpozději však ve lhůtě do jednoho (1) měsíce od předání technické dokumentace k Nulté etapě. Předání a převzetí Nulté etapy bude potvrzeno předávacím



protokolem (s případným výčtem vad a nedodělků) s tím, že Město bude moci být při tomto zastoupeno, a to mj. příspěvkovou organizací Správou veřejného statku města Plzně či jiným k tomu určeným správcem.

Smluvní strany ujednávají, že Město převezme Nultou etapu s vadami a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jejímu užívání funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Tím není dotčena povinnost Investora takové vady a nedodělky odstranit v dohodnutých lhůtách, resp. nebudou-li dohodnuty, tak ve lhůtách přiměřených, vždy však nejpozději do uzavření převodní smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že k nabytí vlastnického práva k Nulté etapě dochází až účinností kupní smlouvy, nikoliv podpisem předávacího protokolu.

- 3.5.6. Od okamžiku, kdy bude zahájeno předávání Nulté etapy Městu, do doby uzavření kupní smlouvy nevzniká na straně Města bezdůvodné obohacení související s užíváním Nulté etapy, resp. práva na něho se Investor vzdává.
- 3.5.7. Město se zavazuje zajistit, že pravomocně zkolaudovaná Nultá etapa bude řádně a na náklady Města, po převodu vlastnického práva, příslušným provozovatelem provozována.
- 3.5.8. Počínaje dnem převzetí Nulté etapy Městem je Město povinno při svém dalším územním rozvoji, Městem plánovaném nebo schvalovaném rozšiřování vodohospodářské infrastruktury, plánování nebo schvalování úprav stávající vodohospodářské infrastruktury, jakož i schvalování jakýchkoliv významnějších developerských projektů třetích osob, které jsou svým rozsahem nebo technickým provedením schopny ovlivnit fungování nebo kapacitu Nulté etapy, postupovat tak, aby v budoucnu nenastal stav, pro který nebude Investorovi na jeho žádost ze strany provozovatele vodohospodářské infrastruktury z důvodu kapacitních nebo technických možností vodohospodářské infrastruktury umožněno na žádost Investora umožnit bezplatné připojení staveb realizovaných Investorem v rámci Investičního záměru k Nulté etapě, a to do šedesáti (60) dnů od doručení žádosti o umožnění tohoto bezplatného připojení. Za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti odpovídá Město v plném rozsahu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že závazek Města uvedený v tomto článku se týká pouze postavení Města v rámci samostatné působnosti, kde je Městu umožněno volné uvážení, a musí být v souladu s platnou legislativou. Tímto závazkem není nijak zasahováno do povinností provozovatele vodohospodářské infrastruktury, které mu vyplývají ze zákona.
- 3.5.9. Město není oprávněno převést provozování Nulté etapy nebo vlastnické právo k Nulté etapě na jinou osobou bez předchozího písemného souhlasu Investora. Uvedené se netýká převodů na městské organizace či městské společnosti.
- 3.5.10. Kupní cena Nulté etapy, včetně všech jejích součástí a příslušenství, byla mezi Smluvními stranami sjednána na částku odpovídající 1 % uhrazených investičních nákladů Investora na realizaci Nulté etapy, maximálně však na celkovou částku ve výši 1.000.000,- Kč včetně DPH. Sjednanou kupní cenu se Město zavazuje uhradit Investorovi ve lhůtě do třiceti (30) dnů po uzavření kupní smlouvy.
- 3.5.11. Náklady vynaložené Investorem na realizaci Nulté etapy je Investor povinen městu vyčíslit ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení výzvy k takovému vyčíslení Investorovi.
- 3.5.12. Investor je povinen předat Městu kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

## **4. POZEMKY – ZÁKLADNÍ PARAMETRY, STUDIE**

### **4.1. Základní parametry**

- 4.1.1. Smluvními Základními parametry přípravy a realizace Investičního záměru na Pozemcích podle této Smlouvy jsou:
  - a) podmínky obsažené v Územním plánu,

- b) regulativy Územní studie předmětné lokality na Pozemcích.
- 4.1.2. Je-li v čl. 4.1.1 této Smlouvy odkazováno na Územní plán, pak platí, že se Územním plánem rozumí pouze dokument platný/pravomocný v době uzavření této Smlouvy, popř. dokument ve znění souladném s Územní studií dle čl. 4.1.1 písm. b) této Smlouvy. Při přípravě Investičního záměru a při jeho realizaci bude postupováno v souladu se stavebním zákonem v platném znění, v souladu s dalšími relevantními právními předpisy, jakož i podle požadavků správních orgánů, přičemž bude-li právními předpisy či správními orgány vyžadováno dodržení určité podoby Územního plánu nebo Územní studie, jsou toto Smluvní strany povinny respektovat, není-li stanoveno jinak.
- 4.1.3. Základní parametry dle čl. 4.1.1 této Smlouvy budou respektovány při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích všemi Smluvními stranami, ledaže z této Smlouvy nebo Smluvních dokumentů vyplývá jinak.
- 4.1.4. Smluvní strany se vzájemně zavazují neměnit Územní studii lokality Pozemků bez souhlasu druhé Smluvní strany a ani se od ní neodchylovat (včetně zejména umístění koridorů dopravní infrastruktury a dalších sektorů, funkčního určení sektorů, výšky zástavby atd.). Uvedené neplatí, bude-li se jednat o takovou změnu, již bude Smluvní strana povinna provést z důvodu, že se Územní studie, resp. určité řešení navržené Územní studií, dostane do rozporu s právními předpisy nebo územně-plánovací dokumentací.
- 4.1.5. Město a Investor jsou oprávněni se od Územní studie odchýlit, nebude-li její respektování z objektivních hledisek (např. požadavky správních orgánů, rozpor s územně-plánovací dokumentací, právními předpisy, technickými normami) možné. Tehdy se Město a Investor zavazují přistoupit k takovému řešení, jež bude v co nejvyšší možné míře odpovídat tomu řešení, které bylo předpokládáno Územní studií.

## 5. POZEMKY URČENÉ MĚSTU

### 5.1. Zatížení Pozemků určených Městu, vyklizení Pozemků určených Městu

- 5.1.1. SP s.r.o. prohlašuje, že neexistují žádné smlouvy a/či dohody, které by ohledně Pozemků určených Městu (resp. předmětných dílů Pozemků, které ve smyslu čl. 1.1.2 tvoří Pozemky určené Městu) zakládaly jakékoli zatížení (předkupní právo, věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva apod.), která doposud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně těchto pozemků podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Smluvní strany shodně konstatují, že na Pozemcích určených Městu neváznou ke dni podpisu této Smlouvy žádná práva zřízená ve prospěch třetích osob ani žádné jiné právní vady.
- 5.1.2. SP s.r.o. se tímto současně zavazuje, že spolu s touto Smlouvou uzavře s Městem smlouvu o zákazu zcizení a zatížení (dále jako „**Zákaz zcizení a zatížení**“) níže uvedených Pozemků určených Městu, když tyto zákazy podle příslušné smlouvy budou zapsány do katastru nemovitostí a budou mít věcně právní účinky:
- a) Pozemku 1 a Pozemku 2 na dobu 15 let ode dne uzavření příslušné smlouvy;
  - b) Pozemku 3 na dobu 20 let ode dne uzavření příslušné smlouvy.
- 5.1.3. Závazné znění smlouvy o zřízení Zákazu zcizení a zatížení, obsahující úpravu dalších práv a povinností SP s.r.o. a Města týkající se těchto institutů, je obsaženo v příloze č. 2 této Smlouvy. SP s.r.o. se tímto zavazuje, že od okamžiku uzavření této Smlouvy až do provedení vkladu Zákazu zcizení a zatížení k Pozemkům určeným Městu do katastru nemovitostí neučiní ohledně Pozemků určených Městu (resp. Pozemků, jejichž díly ve smyslu čl. 1.1.2 tvoří Pozemky určené Městu) jakékoli právní jednání, jež by směřovalo ke zcizení nebo vzniku zatížení Pozemků určených Městu (či kteréhokoliv z nich, jejich částí nebo podílu na nich), bez předchozího písemného souhlasu Města.

## 5.2. Povinnost vlastníka převést Pozemky určené Městu na výzvu Města

- 5.2.1. Město je oprávněno kdykoliv po dobu trvání sjednaného zákazu zcizení a zatížení dle čl. 5.1.2 této Smlouvy po splnění jakékoliv podmínky stanovené v čl. 5.2.5 vyzvat Investora k uzavření kupní smlouvy, kdy předmětem této kupní smlouvy se mohou stát všechny Pozemky určené Městu popsané v čl. 1.1.2 této Smlouvy. Tím není dotčeno ustanovení čl. 5.2.3 této smlouvy.
- 5.2.2. Kupní cena pozemků bude stanovena v souladu s čl. 5.3 této Smlouvy.
- 5.2.3. Smluvní strany shodně ujednávají, že ve vztahu k Pozemku 3 má Město nárok na cenově zvýhodněný převod (tj. 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH) části tohoto pozemku v rozsahu jeho výměry 6000 m<sup>2</sup>, když tato část bude účelově určena pro výstavbu mateřské školy. Projevili Město zájem o část pozemku o výměře 6000 m<sup>2</sup>, zavazuje se nejdříve zpracovat geometrický plán, kde bude vymezena část Pozemku 3 o celkové výměře 6000 m<sup>2</sup>. Takto zpracovaný geometrický plán zašle Město Investorovi k odsouhlasení. Nevysloví-li Investor s geometrickým plánem souhlas do jednoho (1) měsíce od jeho zaslání, platí, že s tímto plánem souhlasí. Po odsouhlasení geometrického plánu ze strany Investora, je Město oprávněno zaslat Investorovi výzvu k prodeji (učiněnou v podobě návrhu kupní smlouvy) nově vzniklého pozemku o výměře 6000 m<sup>2</sup> za zvýhodněnou cenu (tj. 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH). Jde-li o zbývající výměru pozemku, přesahující nárok Města na Cenově zvýhodněný převod, bude cena stanovena v souladu s čl. 5.3 této Smlouvy.
- 5.2.4. Pro vyloučení pochybností účastníci ujednávají, že nově vzniklý pozemek o výměře 6000 m<sup>2</sup> vzniklý oddělením od Pozemku 3 v k. ú. Hradiště u Plzně bude považován za pozemek pro stavbu mateřské školy i v případě, že se ve stejném objektu jako mateřská škola bude nacházet také škola základní.
- 5.2.5. Účastníci ujednávají, že Město je oprávněno zaslat Investorovi výzvu k prodeji Pozemku 1, Pozemku 2 a Pozemku 3, jakéhokoliv z těchto pozemků, nebo některých z těchto celých pozemků, jakož i výzvu k prodeji pozemku o výměře 6000 m<sup>2</sup> vzniklého oddělením od Pozemku 3 a pozemku zbývajících vzniklého po oddělení pozemku o výměře 6000 m<sup>2</sup> od Pozemku 3, nejdříve:
- a) k okamžiku, kdy dojde ke kolaudaci celé I. ETAPY TDI bez ohledu na skutečnost, zda I. ETAPA TDI bude dokončena Investorem nebo subjektem od Investora odlišným, nebo
  - b) k okamžiku účinnosti odstoupení Města od této Smlouvy,
- a to podle toho, jaký z těchto okamžiků nastane **jako první** (tento je rozhodný pro vznik oprávnění učinit výzvu).
- 5.2.6. Vyzve-li Město Investora k uzavření převodní smlouvy v rozsahu jen některého nebo některých pozemků, tak se v daném případě za předmět převodu budou považovat jen ty pozemky, ohledně kterých Město učinilo Investorovi výzvu k uzavření kupní smlouvy.
- 5.2.7. Pokud Město jedinou výzvou (jediným návrhem kupní smlouvy) nevyzve Investora k jednorázovému převodu všech pozemků, je Město oprávněno učinit Investorovi v rámci stanovené doby opakovaně několik samostatných výzev, jejichž předmětem se mohou stát celé Pozemky určené Městu, tj. Pozemek 1, Pozemek 2 nebo Pozemek 3, nebo nové pozemky vzniklé oddělením z Pozemku 3 způsobem popsáním v čl. 5.2.3 této Smlouvy.
- 5.2.8. Smluvní strany ujednávají, že v případě koupě Pozemku určeného Městu podle čl. 5.2.5 písm. b) této smlouvy, kdy nebude I. ETAPA TDI Investorem dokončena, bude v rámci Aktualizovaného znaleckého posudku při určování ceny vycházeno z předpokladu, že I. ETAPA TDI dokončena je. Město je v takovém případě povinno umožnit Investorovi dokončit I. ETAPU TDI ve lhůtě stanovené ve Smlouvě, resp. dodatečně lhůtě tří (3) měsíců, a v případě, že Investor I. ETAPU TDI v této lhůtě nedokončí, pak je Město oprávněno vyzvat Investora k převodu vlastnického práva k nedokončené I. ETAPĚ TDI určené Městu včetně pozemků tvořících I. ETAPU TDI s tím, že budou aplikována pravidla

pro převod stanovená v této Smlouvě. Město je následně oprávněno I. ETAPU TDI na náklady Investora dokončit s tím, že náklady Města prokazatelně vynaložené na dokončení I. ETAPY TDI určené Městu budou přednostně započteny na kupní cenu Pozemků určených Městu.

- 5.2.9. Investor bude povinen smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům určeným Městu ve prospěch Města uzavřít nejpozději do šesti (6) měsíců po doručení výzvy zpracované v podobě návrhu kupní smlouvy, přičemž v případě koupě Nemovitosti podle čl. 5.2.5 písm. a) této Smlouvy výzvu je Město oprávněno učinit výzvu teprve poté, kdy bude I. ETAPA TDI připojena do Nulté etapy vybudované Investorem na základě této Smlouvy.
- 5.2.10. Současně s uzavřenou kupní smlouvou bude dále zřízeno v nezbytně nutném rozsahu věcné břemeno (služebnost) ve prospěch Investora jako vlastníka oprávněného pozemku za účelem zajištění jeho přístupu ke stavbám (sítím) umístěným na Pozemcích převáděných Městu. Toto věcné břemeno bude zřizováno bezúplatně.
- 5.2.11. Smluvní strany dále ujednávají, že žádný z pozemků převedených Městu uvedených v této Smlouvě (včetně pozemků vzniklých rozdělením Pozemku 3 v k. ú. Hradiště u Plzně), které budou převedeny do vlastnictví Města způsobem uvedeným v tomto článku, nesmí být po dobu 15 let po podpisu příslušné kupní smlouvy, převeden bez předchozího písemného souhlasu Investora, do vlastnictví osob od Města odlišných. Za tímto účelem bude současně s kupní smlouvou, kterou Investor převede kterýkoliv z pozemků Městu, na převedených Pozemcích určených Městu zřízen zákaz zcizení po dobu 15 let od uzavření příslušné kupní smlouvy.
- 5.2.12. Zákaz zcizení popsany v předchozím odstavci bude sjednán jako právo věcné a zapsán do katastru nemovitostí.
- 5.2.13. Investor tímto uděluje Městu svůj souhlas k převodům Pozemků určených Městu, které Město získalo od Investora postupem upraveným v této smlouvě, zpět do vlastnictví Investora. V případě, že Investor neuzavře příslušnou kupní smlouvu na zpětný odkup pozemků ve lhůtě do 3 měsíců od doručení výzvy, učiněné v podobě návrhu kupní smlouvy, zákaz zcizení ve vztahu k nabídnutému pozemku zaniká a Město je oprávněno prodat pozemek třetí osobě. Smluvní strany ujednávají, že budou-li Pozemky určené Městu převáděny ze strany Města zpět do vlastnictví Investora, kupní cena těchto Pozemků určených Městu bude určena způsobem sjednaným v této Smlouvě.
- 5.2.14. Smluvní strany sjednávají, že nabude-li Město do vlastnictví pozemek parc. č. 883/203 v k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, který je v současnosti ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření ze strany Státního oblastního archivu v Plzni, předtím, než uzavře všechny převodní smlouvy k Pozemkům určeným Městu s výjimkou Pozemku 3, zavazuje se Město směřit s Investorem na jeho výzvu tento pozemek za některý z Pozemků určených Městu s výjimkou Pozemku 3. Rozdíl ve výměře jednotlivých pozemků bude ze strany Města kompenzován v penězích, přičemž výše kompenzace bude stanovena způsobem popsáním v odstavci 5.3. této Smlouvy. Investor poskytne Městu lhůtu k uzavření směnné smlouvy v délce alespoň šesti (6) měsíců od jejího doručení. Investor může uplatnit právo na směnu podle tohoto článku Smlouvy kdykoliv po dobu pěti (5) let od nabytí vlastnického práva Města k pozemku parc. č. 883/203 v k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, nejdéle však do uplynutí patnácti (15) let od uzavření této Smlouvy.

### 5.3. Kupní cena Pozemků určených Městu

- 5.3.1. Kupní cena za pozemky uvedené v této Smlouvě bude sjednána následovně.
  - a) v případě Pozemku 3 v rozsahu zvýhodněného převodu části tohoto pozemku odděleného od pozemku stávajícího o výměře 6000 m<sup>2</sup> v k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, bude stanovena cena ve výši 40,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH,
  - b) podle znaleckého posudku č. 2073-024/24 vypracovaného znalcem \_\_\_\_\_, se sídlem \_\_\_\_\_, 301 00 Plzeň (dále jako „Znalec“) dne 2. 6. 2024 (dále

jen „**Znalecký posudek**“), který byl odsouhlasen Městem i Investorem přede dnem uzavření této Smlouvy a který určuje cenu následovně:

- cena za 1 m<sup>2</sup> Pozemku 3, vyjma části pozemku o výměře 6000 m<sup>2</sup> oddělené postupem dle čl. 5.2.3 této Smlouvy, účelově určeného k výstavbě základní školy, činí 3.300,- Kč bez DPH,
- cena za 1 m<sup>2</sup> Pozemku 1 a Pozemku 2 činí 10.000,- Kč bez DPH,

nebo

- c) podle znaleckého posudku, který bude proveden jako aktualizace Znaleckého posudku, tzn. v rozsahu možného bude vycházet ze závěrů a principů použitých v rámci Znaleckého posudku (dále jen jako „**Aktualizovaný znalecký posudek**“).

5.3.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že ze závěrů Znaleckého posudku bude vycházeno pouze tehdy, nebude-li tento k okamžiku doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy Investorovi ze strany Města, starší než dva (2) roky. V opačném případě se cena stanoví na základě Aktualizovaného znaleckého posudku.

5.3.3. Bude-li Znalecký posudek v době doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy ze strany Města Investorovi starší než dva (2) roky, bude cena určena podle Aktualizovaného znaleckého posudku, který ke dni doručení výzvy k odkoupení Pozemku určeného Městu Investorovi nebude starší než jeden (1) rok od data jeho vyhotovení.

5.3.4. Vznikne-li potřeba nechat vypracovat Aktualizovaný znalecký posudek, bude k jeho vypracování osloven Znalec. Odmítne-li Znalec vypracování Aktualizovaného znaleckého posudku nebo nebude-li z jakéhokoli důvodu možné, aby Aktualizovaný znalecký posudek Znalec vypracoval, lze zadat zpracování Aktualizovaného znaleckého posudku jinému znalci určenému následujícím způsobem.

Město sdělí Investorovi jména/názvy tří znalců, z nichž je Investor povinen vybrat jednoho. Neprovede-li Investor výběr znalce nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení daného sdělení ze strany Města, pak Město jednostranně a závazně určí, který ze tří jím označených znalců bude vypracovávat Aktualizovaný znalecký posudek.

5.3.5. Dokud bude možné určit cenu na základě Znaleckého posudku nebo na základě Aktualizovaného znaleckého posudku, nebude pro účely určení ceny zpracováván nový/další Aktualizovaný znalecký posudek, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

5.3.6. Bude-li kupní cena hrazena (mj.) z prostředků úvěru Města, Povinný souhlasí s podpisem zástavních smluv a následným zřízením zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch úvěrující banky Města, k zajištění pohledávky z úvěrové smlouvy, jejímž předmětem bude poskytnutí úvěru Města na úhradu kupní ceny podle smlouvy, a to ještě před podáním návrhu na vklad vlastnického práva podle převodní smlouvy.

#### 5.4. Splatnost kupní ceny

5.4.1. Smluvní strany se dále dohodly, že kupní cena sjednaná způsobem popsáním v předchozím článku bude uhrazena na bankovní účet Investora ve lhůtě do třiceti (30) dnů poté, co bude Městu předložen (i) originál vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch Města a (ii) originál výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude vyplývat, že Město je vlastníkem předmětu převodu, a na němž s výjimkou zatížení:

- a) která jsou zřízena ve prospěch Města (tj. Město je osobou oprávněnou nebo je zatížení zřízeno ve prospěch TDI vlastněné Městem),
- b) která byla zřízena ve prospěch vlastníků inženýrských sítí na Pozemcích určených Městu umístěných (TDI)
- c) která byla zřízena s předchozím písemným souhlasem Města,

nebudou ve vztahu k předmětu převodu uvedeny žádné právní vady, věcná práva třetích osob odlišná od práv uvedených výše pod písm. a), b) a c), poznámky či plomby (tzn. zápis nebude dotčen změnou právních vztahů), s výjimkou dotčení změnou právních vztahů a zápisů učiněných na základě právních jednání Města a/nebo ve prospěch Města, popř. z důvodů na straně Města.

## 5.5. Další náležitosti převodní smlouvy

- 5.5.1. Investor se zaváže převést na Město vlastnické právo k předmětu převodu s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím. Město se zaváže od převodce předmět převodu, s veškerými součástmi a příslušenstvím, nabýt a přijmout do vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými kupní smlouvou a zaplatit Investorovi kupní cenu. Ust. § 1888 odst. 2 OZ se vylučuje.
- 5.5.2. Investor bude oprávněn od kupní smlouvy odstoupit tehdy, kdy Město bude v prodlení s úhradou kupní ceny podle dané převodní smlouvy, přičemž toto prodlení Města bude trvat déle než třicet (30) dní.
- 5.5.3. Kupní smlouva bude dále obsahovat následující ujednání, že:
  - 5.5.3.1. pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva nabyvatele k předmětu převodu do katastru nemovitostí a/nebo požádá o nápravu vad, poskytnou si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek či všech nesrovnalostí v převodní smlouvě a/či v návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době,
  - 5.5.3.2. dojde-li k zamítnutí návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad převodní smlouvy zjištěných během sledování činnosti v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve smyslu Katastrálního zákona, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu za podmínek uvedených níže („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně odpovídat znění převodní smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Předmětná ustanovení obsahující právní nedostatky musí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě do patnácti (15) kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná smluvní strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dnů od doručení výzvy,
  - 5.5.3.3. je-li nebo stane-li se některé ustanovení převodní smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení převodní smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení převodní smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- 5.5.4. Kupní smlouva bude obsahovat povinnost Investora předat Městu, nejdéle do patnácti (15) dnů, nedohodnou-li si strany jinou lhůtu, ode dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí, předmět převodu vyklizený, ledaže od Města obdrží jiný písemný pokyn.

## 5.6. Výstavba na Pozemcích určených Městu ze strany Města

- 5.6.1. Dojde-li k převodu Pozemku 3, či jeho části v rozsahu umožňujícím výstavbu mateřské školy, do výlučného vlastnictví Města, zavazuje se Město na převedeném pozemku zahájit

inženýrskou přípravu stavby mateřské školy nejpozději do dvou (2) let od kumulativního splnění níže uvedených podmínek:

- a) vkladu výlučného vlastnického práva Města k příslušnému pozemku do katastru nemovitostí, a
- b) dokončení I. ETAPY TDI a předání TDI určené Městu (realizované v rámci této etapy) Městu, a
- c) dokončení Nulté etapy Investorem a jejího předání Městu.

Za zahájení inženýrské přípravy se považuje prokazatelné zahájení veřejné zakázky na zpracovatele architektonické studie realizace mateřské (popřípadě i základní) školy na Pozemku 3. O zahájení inženýrské přípravy se Město zavazuje Investora písemně informovat bez zbytečného odkladu.

- 5.6.2. Investor souhlasí se zahájením projektové přípravy stavebních objektů na Pozemcích určených Městu ze strany Města a zavazuje se, jako vlastník těchto pozemků, udělit Městu svůj souhlas k provedení výstavby dle § 187 nového stavebního zákona. Dále se Investor zavazuje poskytnout Městu nezbytnou součinnost v souvislosti s projektovou přípravou a inženýrskou činností směřující k povolení staveb a záměrů na předmětných pozemcích, mj. umožnit přístup zástupcům Města a úředníkům stavebního úřadu za tímto účelem na Pozemky, které mají být výstavbou dotčeny.
- 5.6.3. Investor se zavazuje zajistit, aby zhotovitel Územní studie poskytoval Městu, resp. zhotoviteli projektových dokumentací potřebnou součinnost související s přípravou a realizací staveb.
- 5.6.4. Investor se zavazuje bezplatně umožnit Městu připojení objektů budovaných na Pozemcích určených Městu na TDI vlastněnou Investorem za podmínek v místě a čase obvyklých, popřípadě zřídit Městu bezplatné užívací právo k Pozemkům Investora či jejich části v rozsahu potřebném a po dobu potřebnou k realizaci připojení objektů budovaných na Pozemcích určených Městu na TDI vlastněnou Investorem.

## **6. STAVBA TDI NA POZEMCÍCH**

### **6.1. Příprava dokumentace pro TDI**

- 6.1.1. Investor se zavazuje zajistit úplnou projektovou přípravu TDI a dále veškerá veřejnoprávní povolení a rozhodnutí týkající se TDI a veškeré další podklady nutné pro přípravu a realizaci TDI, a to na vlastní náklady a odpovědnost. Město se zavazuje k tomu poskytnout Investovi nezbytnou součinnost.
- 6.1.2. Investor je povinen podat řádnou a úplnou žádost o povolení I. ETAPY TDI u věcně a místně příslušného stavebního úřadu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou splněny všechny zákonné podmínky včetně případných podmínek stanoviska o posuzování vlivů na životní prostředí (stanoviska EIA). Při provádění projektové přípravy, zpracování projektové dokumentace a žádosti o povolení je Investor povinen postupovat bez zbytečných průtahů s potřebnou péčí a pečlivostí tak, aby žádost bylo možné podat co nejdříve. O podání žádosti je Investor povinen Město písemně informovat do pěti (5) pracovních dnů od jejího podání.
- 6.1.3. Investor se zavazuje o stavu projektové přípravy TDI, správních postupů podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění („**zákon o posuzování vlivů**“) a inženýrské činnosti Město průběžně informovat a zvat zástupce Města na jednání s dotčenými orgány a správci inženýrských sítí.
- 6.1.4. Investor je současně povinen předložit Městu, prostřednictvím Technického úřadu MMP, všechny stupně projektové dokumentace pro výstavbu TDI (a to vždy, ať už se jedná o

dokumentaci ke všem etapám, k některé z etap nebo k částem či jen stavebním objektům TDI) k vyjádření a s přípravou navazujícího stupně projektové dokumentace a s realizací příslušné TDI vyčkat do doby než mezi Městem a Investorem dojde ke schválení konečné podoby.

Nevyzve-li Město Investora k jednání o případném doplnění či úpravám předložené dokumentace ve lhůtě do šedesáti (60) dnů od jejího doručení Městu, bude předložená projektová dokumentace považována Městem za odsouhlasenou.

Vyzve-li Město Investora k jednání o případném doplnění či úpravám předložené dokumentace, bude dokumentace považována za schválenou poté, kdy bude návrh projektové dokumentace s úpravami či doplňky schválen jak ze strany Města, tak ze strany Investora.

Nedojde-li mezi Investorem a Městem ve lhůtě do pěti (5) let ke schválení konečné podoby projektové dokumentace zpracované Investorem v návaznosti na odborné posudky, stanoviska a zprávy hodnotící území, kde má být výstavba podle projektové dokumentace realizována

- a) pouze následkem rozhodnutí na straně Města nebo
- b) z důvodů obsažených ve stanoviscích či vyjádřeních orgánů státní správy, pokud tyto důvody brání Investorovi realizovat záměr v souladu s odbornými posudky, stanovisky a zprávami hodnotícími území, a budou bránit i v případě, pokud by Investor provedl jakékoliv změny projektové dokumentace,
- c) z důvodu nečinnosti správních orgánů,

tato Smlouva, resp. závazkový vztah založený touto smlouvou, bez dalšího zaniká ke dni marného uplynutí pětileté lhůty, nedohodnou-li se strany před uplynutím lhůty jinak.

Lhůta pěti (5) let uvedená v předchozím odstavci začne běžet dnem, kdy bude Městu doručen v pořadí první návrh projektové dokumentace vztahující se k příslušné etapě TDI.

Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany výslovně ujednávají, že zánik Smlouvy popsáný výše nemůže přivodit nečinnost Investora.

Oznámení o zániku závazkového vztahu založeného touto Smlouvou zašle Investor Městu ve lhůtě do deseti (10) dnů.

6.1.5. Investor oznámí příslušnému úřadu Investiční záměr vč. TDI (v souladu s parametry Investičního záměru stanovenými touto Smlouvou a ujednanými Smluvními stranami), pro zahájení zjišťovacího řízení dle zákona o posuzování vlivů.

## 6.2. Realizace TDI

6.2.1. Investor se zavazuje na své náklady a odpovědnost

- a) realizovat a dokončit stavbu I. ETAPY TDI nejpozději do čtyř (4) let od nabytí právní moci stavebního povolení, resp. rozhodnutí o povolení záměru této stavby stavebním úřadem,
- b) realizovat a dokončit II. ETAPU TDI,

a to v souladu s projektovou dokumentací schválenou Městem (viz čl. 6.1.4 této Smlouvy), v souladu s vydanými veřejnoprávními rozhodnutími týkajícími se TDI, jakož i v souladu s právními předpisy, technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, 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>), Plzeňskými standardy komunikací (dostupnými na <https://www.svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/>) v platném znění, jakož i v souladu s dalšími pravidly stanovenými v této Smlouvě. V místech ochranného pásma vodohospodářské sítě



nesmí být umístěny žádné objekty včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů VO, vysazována zeleň a prováděny terénní úpravy.

- 6.2.2. Investor se zavazuje, že po dokončení TDI určené Městu (resp. kteréhokoliv stavebního objektu TDI určené Městu z kterékoli etapy TDI) nechá zpracovat geometrický plán v pěti vyhotoveních (pro každý geometrický plán) pro zaměření skutečného provedení TDI určené Městu včetně ochranných pásem, a to v rozsahu veškerých dotčených nemovitostí, bez ohledu na jejich vlastnictví.

V případě, že se bude část TDI nacházet mimo koridory dopravní infrastruktury dle čl. 1.1.6 písm. a) této Smlouvy umístěných na Pozemcích, které budou v rozsahu zastavěni dopravní infrastrukturou převedeny na Město, zavazuje se Investor na své náklady zajistit na **Pozemcích** vznik služebnosti inženýrské sítě k nemovitostem dotčeným TDI určenou Městu (resp. kterýmkoli stavebním objektem kterékoli etapy, jde-li o stavební objekt náležející k TDI určené Městu) (dále jako „**Věcné břemeno**“), přičemž Věcné břemeno bude zřízeno jako bezplatné. Každý vlastník inženýrské sítě (tj. i každý budoucí vlastník příslušné TDI určené Městu) bude na základě práva odpovídajícího příslušnému Věcnému břemenu in rem oprávněn na Pozemcích zejména:

- a) zřídit a vystavět, uložit, mít, provozovat a udržovat (včetně oprav), zhodnocovat, měnit a obnovovat příslušnou inženýrskou síť na/v příslušné části služebného pozemku;
- b) vykonávat veškerá práva spojená s ochranným pásmem kolem příslušné inženýrské sítě,
- c) k chůzi a jízdě na/přes služební pozemek za účelem zřízení, provozu, kontroly a údržby (včetně oprav) příslušné inženýrské sítě, jejího přeložení nebo jiných stavebních úprav, vč. případného odstranění, výměny, nahrazení nebo obnovení (nebo kterékoli její části), odstraňování poruch a havárií na inženýrské síti a k plnění dalších povinností spojených s provozem inženýrské sítě;
- d) ke všem činnostem, ke kterým je oprávněn ze služebnosti v souladu s příslušnou služebností oprávněn v souladu s OZ a půjde-li o vodovod či kanalizaci, tak rovněž v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích v platném znění.

Věcné břemeno bude zřízeno po dobu existence sítě a smlouva o zřízení věcného břemene nebude obsahovat žádné ujednání, které by bylo v neprospěch osoby oprávněné oproti podmínkám stanoveným OZ, ledaže k takovému ujednání Investor získá předchozí písemný souhlas Města.

Jakýkoliv budoucí vlastník Pozemku (budoucí povinný) bude povinen strpět umístění inženýrské sítě a výkon veškerých práv vlastníka inženýrské sítě uvedených výše, zdržet se výsadby dřevin nad trasou inženýrské sítě i v jejím ochranném pásmu, předem projednat stavební či zemní práce, které by mohly inženýrskou síť ohrozit s oprávněným ze služebnosti. Oprávnění k výkonu práv ze služebnosti budou mít pracovníci vlastníka inženýrské sítě nebo tímto vlastníkem pověřené třetí osoby.

- 6.2.3. Bude-li se příslušná TDI určená Městu nacházet na **pozemcích Města**, je Investor povinen uzavřít s Městem nájemní smlouvu, jejímž předmětem se stane pronájem výstavbou dotčených částí pozemků po dobu potřebnou pro realizaci příslušné TDI určené Městu až do doby jejího dokončení.

- 6.2.4. Investor se zavazuje zajistit Městu bezplatný užívací právní titul (služebnost inženýrské sítě in rem) **k pozemkům třetích osob** v rozsahu nezbytném pro účely užívání, opravy a správu TDI určené Městu (zejm. pro činnosti popsané v čl. 6.2.2 písm. a) až d) a následujících dvou pododstavců Smlouvy), a to při každém převodu jakékoli TDI určené Městu ve prospěch Města. Uvedená oprávnění budou mít věcně-právní účinky. Věcné břemeno bude zřízeno jako bezplatné (resp. úplatné s jednorázovou úhradou provedenou Investorem před jeho zápisem do katastru nemovitostí).

- 6.2.5. Město se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost nezbytnou k realizaci výstavby podle čl. 6.2.1 této Smlouvy.
- 6.2.6. Majetkoprávní přípravu pozemků třetích osob nacházejících se pod koridorem plánované ulice Mezi Řekami v úseku od Pozemku parc. č. 883/304 k pozemku parc. č. 854/44, k. ú. Hradiště u Plzně, obec Plzeň, který je ve vlastnictví Města, pro účely realizace dopravní infrastruktury zajistí Město na své náklady s tím, že dopravní infrastruktura může být v uvedeném koridoru následně realizována Městem na jeho náklady, popř. si smluvní strany dohodnou jiný způsob realizace dopravní infrastruktury a poskytnou si k ní potřebnou součinnost.
- 6.2.7. Smluvní strany sjednávají, že pokud by se ukázalo, že některá TDI určená Městu či její část, k níž je touto Smlouvou předpokládáno zřízení Věcného břemene, není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou Smluvní strany srozuměny s tím, že se Město v takovém případě stane vlastníkem TDI určené Městu okamžikem nabytí vlastnického práva k části pozemku, na němž se tato TDI určená Městu nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková TDI určená Městu přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví Města nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedené stavby TDI určené Městu, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (a to jak pozemků, které do vlastnictví Města následně převedeny budou, tak pozemků, které již vlastnictvím Města jsou), bude vyřešeno v rámci kupní smlouvy na prodej příslušné etapy TDI určené Městu, popř. její části podle pravidel stanovených pro koupi TDI určené Městu touto Smlouvou. Smluvní strany sjednávají cenu pozemku, jehož součástí se stavba TDI určené Městu stane, ve výši 40 Kč/m<sup>2</sup> s tím, že tento pozemek bude převeden současně s převodem staveb převáděné příslušné (části) etapy TDI určené Městu.

### 6.3. Podmínky společné pro přípravu a realizaci TDI

- 6.3.1. Písemně udělenými pokyny Města týkajícími se funkčnosti lokality, anebo Pozemků určených Městu, je Investor vázán. Na případnou nevhodnou povahu pokynů je Investor povinen Město bez zbytečného odkladu písemně upozornit. Nezmění-li Město pokyn nevhodné povahy, odpovídá za veškerou škodu nevhodným pokynem způsobenou.
- 6.3.2. Pokyny Města se mohou týkat mimo jiné požadavků na rozsah TDI v dané lokalitě a řešení TDI v dané lokalitě. Smluvní strany přitom konstatují, že mají zájem, aby Investor TDI pro Investiční záměr (v rámci lokality Pozemků) realizoval minimálně v rozsahu potřebném pro možné a plně funkční užívání všech Pozemků (v souladu s jejich účelem stanoveným v Územní studii).
- 6.3.3. Smluvní strany výslovně konstatují, že I. ETAPA TDI se bude realizovat v plném profilu vymezených uličních prostorů, tj. plochy pro motorovou a nemotorovou dopravu, veřejná zeleň a prvky hospodaření s dešťovými vodami (HDV), s výjimkou výhledového tramvajového tělesa, které bude řešeno pouze jako zatravněná plocha a ulice Mezi Řekami (jižní část přidruženého prostoru komunikace může být dokončena až v II. ETAPĚ TDI).

V rámci uličních prostorů bude vybudovaná kompletní technická infrastruktura potřebná mj. pro navrženou zástavbu a pro odvodnění veřejných ploch. Ve všech veřejných prostranstvích budou uplatněny principy HDV.

V rámci přípravy TDI budou prověřeny podmínky pro zavedení trolejbusové dopravy do území jako investice Města představující alternativu k tramvajové trati.

Podmínky pro realizaci infrastruktury v koridorech II. ETAPY TDI platí obdobně jako v I. ETAPĚ TDI.

6.3.4. Smluvní strany dále stanovují, že dešťová voda z pozemních komunikací bude svedena do kanalizační sítě v majetku Města, resp. spol. VODÁRNA PLZEŇ a.s., IČO: 25205625, se sídlem Malostranská 143/2, Doudlevec, 326 00 Plzeň. Nebude-li možné svádět dešťovou vodu do kanalizační sítě v majetku Města (např. z kapacitních důvodů nebo z důvodů na straně Města), je Investor oprávněn zajistit svod vody do kanalizace jiného vlastníka. Dále se konstatuje jeho povinnost zajistit oprávnění svodu vody do dané kanalizační sítě jiného vlastníka s věcně-právními účinky, když toto oprávnění bude svědčit Městu, coby vlastníkově příslušné TDI. Odvodnění srážkových vod bude řešeno v souladu s územní studií a dokumentem Plzeňské standardy – hospodaření s dešťovými vodami (dostupným na <https://ozp.plzen.eu/voda/hospodareni-s-destovymi-vodami/>), ledaže konkrétní požadavek tohoto koncepčního dokumentu nebude možné, s ohledem na podmínky v dotčeném území, splnit. V takovém případě se smluvní strany zavazují dohodnout na jiném vhodném řešení.

#### 6.4. Dočasné provozování TDI určené Městu Investorem

6.4.1. Investor je oprávněn zajistit dočasné provozování pravomocně zkolaudované TDI určené Městu prostřednictvím příslušných správců inženýrských sítí Města a za tím účelem s Městem, resp. společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. uzavřít provozní smlouvu, a to až do okamžiku převodu vlastnického práva k TDI určené Městu na Město. Město se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou součinnost nezbytnou k uzavření provozní smlouvy se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s.

#### 6.5. Koupě I. ETAPY TDI určené Městu Městem

6.5.1. Poté, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky:

- a) I. ETAPA TDI bude Investorem provedena a dokončena v souladu s dokumentací, rozhodnutími, normami a dalšími kvalitativními pravidly uvedenými nebo odkazovanými v čl. 6.2.1 této Smlouvy,
- b) pro I. ETAPU TDI nabydou právní moci kolaudační rozhodnutí,
- c) dojde ke zřízení Věcných břemen s věcně-právními účinky v souladu s čl. 6.2.2 a 6.2.4 této Smlouvy a
- d) Investorem bude plně uhrazena jednorázová úplata za Věcná břemena, bude-li úplata s vlastníkem služebného pozemku sjednána,

zavazuje se Město na základě výzvy Investora doručené Městu nejpozději ve lhůtě do jednoho (1) roku od vydání v pořadí posledního kolaudačního souhlasu, resp. od právní moci v pořadí posledního vydaného kolaudačního rozhodnutí, takto realizovanou I. ETAPU TDI určenou Městu včetně všech jejích součástí a příslušenství a dopravní infrastrukturou zastavěných pozemků, od Investora koupit.

6.5.2. Nedoručí-li Investor Městu, ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, výzvu ke koupi I. ETAPY TDI určené Městu, je Město oprávněno vyzvat Investora k prodeji I. ETAPY TDI určené Městu. Tuto výzvu je Město oprávněno doručit Investorovi ve lhůtě do dvou (2) let, která počíná plynout prvním dnem následujícím po dni, kdy marně uplyne jednorozční lhůta sjednaná v čl. 6.5.1 této Smlouvy pro doručení výzvy Investora ke koupi příslušné TDI určené Městu, Městu.

6.5.3. Investor se zavazuje zajistit, že v období před odesláním výzvy Městu ke koupi I. ETAPY TDI určené Městu, dojde k zániku veškerých dluhů, pohledávek, zástavních práv a věcných břemen z příslušné etapy TDI určené Městu (resp. z jejích jednotlivých částí, které mají být na Město převedeny) a pozemků, na nichž se I. ETAPA TDI určená Městu nachází. To neplatí pro výmaz a zánik práv svědčících Městu, služebností (věcných břemen) inženýrských sítí (TDI) a práv svědčících třetím osobám, k jejichž zřízení udělilo Město předchozí souhlas. V případě, že koupě I. ETAPY TDI určené Městu bude realizována na základě výzvy učiněné ze strany Města Investorovi, je Investor povinen splnit povinnosti

popsané v tomto odstavci ve lhůtě do čtyř (4) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji I. ETAPY TDI Městu.

6.5.4. Kupní smlouvu, jejímž předmětem se stane I. ETAPA TDI určená Městu, se Smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Investora ke koupi I. ETAPY TDI určené Městu nebo do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji I. ETAPY TDI určené Městu Investorovi (v návaznosti na to, zda bude jako v pořadí první doručena druhé straně výzva Investora nebo výzva Města). Smluvní strany ujednávají, že návrh příslušné kupní smlouvy bude zpracován Městem.

6.5.5. **Přejímací řízení I. ETAPY TDI určené Městu:**

Ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné výzvy jakékoliv Smluvní strany k převodu TDI určené Městu dle čl. 6.5.1 nebo 6.5.2 této Smlouvy Investor předá Městu a VODÁRNĚ PLZEŇ a.s. veškerou technickou dokumentaci k I. ETAPĚ TDI určené Městu, zejména:

- a) dokumentace skutečného provedení stavby, včetně geodetického zaměření,
- b) geometrické plány v počtu pěti vyhotovení (pro každý geometrický plán) a v digitální podobě na datovém nosiči zaměřující TDI určenou Městu, a to ve stavu existujícím k okamžiku předání TDI určené Městu zástupcům Města,
- c) veškeré zkoušky (např. u vodovodního řadu tlakové zkoušky, rozborů vody apod.),
- d) zápisy o prověření konstrukcí zakrytých v průběhu stavby,
- e) záznam z kamerové zkoušky vodovodu a kanalizace (dešťová),
- f) doklady požadované stavebním úřadem k vydání kolaudačního rozhodnutí a
- g) pravomocné kolaudační rozhodnutí, nedoručil-li jej Investor Městu dříve.

K závěrečné prohlídce pro účely předání I. ETAPY TDI určené Městu, a pozemků dojde v termínu dohodnutém mezi Městem a Investorem, nejpozději však ve lhůtě do jednoho (1) měsíce od předání technické dokumentace k I. ETAPĚ TDI určené Městu. Předání a převzetí I. ETAPY TDI určené Městu bude potvrzeno předávacím protokolem (s případným výčtem vad a nedodělků) s tím, že Město bude moci být při tomto předání zastoupeno, a to mj. příspěvkovou organizací Správou veřejného statku města Plzně, nebo jiným k tomu určeným správcem.

Smluvní strany ujednávají, že Město převezme I. ETAPU TDI určenou Městu s vadami a nedodělkami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jejímu užívání funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují. Tím není dotčena povinnost Investora takové vady a nedodělkami odstranit v dohodných lhůtách, resp. nebudou-li dohodnuty, tak ve lhůtách přiměřených, vždy však nejpozději do uzavření převodní smlouvy. V případě jiných vad na TDI určené Městu či v technické dokumentaci může být Investor (i opakovaně) vyzván Městem k jejich odstranění. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že k nabytí vlastnického práva k I. ETAPĚ TDI určené Městu dochází až účinností kupní smlouvy, nikoliv podpisem předávacího protokolu.

6.5.6. Od okamžiku předání I. ETAPY TDI určené Městu zástupcům Města do doby uzavření kupní smlouvy nevzniká na straně Města bezdůvodné obohacení související s užíváním I. ETAPY TDI určené Městu a pozemků či částí pozemků, na kterých je I. ETAPA TDI určená Městu umístěna, resp. práva na něho se Investor vzdává.

6.5.7. Město se zavazuje zajistit, že pravomocně zkolaudovaná TDI určená Městu bude řádně a na náklady Města, po převodu vlastnického práva příslušnými provozovateli provozována.

6.5.8. Město není oprávněno převést provozování I. ETAPY TDI určené Městu nebo vlastnické právo k I. ETAPĚ TDI určené Městu nebo její části na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu Investora. Uvedený zákaz se nevztahuje na převod provozování I. ETAPY TDI určené Městu nebo vlastnického práva k I. ETAPĚ TDI určené Městu na

městské organizace či městské společnosti, pokud Město v příslušné smlouvě o takovém převodu zaváže nabyvatele ke splnění všech povinností Města vůči Investorovi vyplývajících z této Smlouvy v rozsahu příslušné převáděné infrastruktury (netýká se vodohospodářské infrastruktury).

- 6.5.9. Počínaje dnem převzetí I. ETAPY TDI určené Městu Městem je Město při svém dalším územním rozvoji, Městem plánovaném nebo schvalovaném rozšiřování vodohospodářské infrastruktury, plánování nebo schvalování úprav stávající vodohospodářské infrastruktury, jakož i schvalování jakýchkoliv významnějších developerských projektů třetích osob, které jsou svým rozsahem nebo technickým provedením schopny ovlivnit fungování nebo kapacitu vodohospodářské infrastruktury v rámci I. ETAPY TDI určené Městu, postupovat tak, aby v budoucnu nenastal stav, pro který nebude Investorovi na jeho žádost ze strany provozovatele vodohospodářské infrastruktury z důvodu kapacitních nebo technických možností vodohospodářské infrastruktury umožněno bezplatné připojení staveb Investora realizovaných v rámci Investičního záměru k I. ETAPĚ TDI určené Městu, a to do 60 dnů od doručení žádosti o takové připojení, jinak odpovídá za škodu způsobenou Investorovi nesplněním této povinnosti. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že závazek Města uvedený v tomto článku se týká pouze postavení Města v rámci samostatné působnosti, kde je Městu umožněno volné uvážení, a musí být v souladu s platnou legislativou. Tímto závazkem není nijak zasahováno do povinností provozovatele vodohospodářské infrastruktury, které mu vyplývají ze zákona.

V případech ostatní infrastruktury budované v rámci I. ETAPY TDI určené Městu je Město povinno umožnit bezplatné připojení staveb Investora realizovaných v rámci Investičního záměru k I. ETAPĚ TDI určené Městu, a to do 60 dnů od doručení žádosti o takové připojení, jinak odpovídá za škodu způsobenou Investorovi nesplněním této povinnosti. Splnění své povinnosti popsané v tomto pododstavci je Město povinno smluvně zajistit i ve vztahu k případnému novému provozovateli či vlastníku I. ETAPY TDI určené Městu nebo její části, jinak odpovídá za škodu způsobenou nesplněním této povinnosti způsobenou.

- 6.5.10. V případě, že ze strany Investora dojde k poškození jakékoliv TDI převedené Městu (zejména dopravní infrastruktury) např. těžkou technikou, zajistí Investor opravu dané TDI na své náklady a neučiní-li tak v přiměřené lhůtě od doručení písemné výzvy Města, je Město oprávněno provést opravu na náklady Investora a uplatnit vůči Investorovi náhradu všech vzniklých škod.
- 6.5.11. Kupní cena I. ETAPY TDI určené Městu, všech jejích součástí a příslušenství, byla mezi Smluvními stranami sjednána na částku odpovídající 1 % uhrazených investičních nákladů Investora na realizaci I. ETAPY TDI určené Městu, maximálně však na celkovou částku ve výši 1.000.000,- Kč včetně DPH. Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany shodně prohlašují, že v částce není zahrnuta cena pozemků, na kterých bude I. ETAPA TDI vybudována. Kupní cena pozemků, na kterých bude vybudována I.ETAPA TDI určená Městu, je stanovena na částku 40,- Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH. Sjednanou kupní cenu se Město zavazuje uhradit Investorovi ve lhůtě do třiceti (30) dnů poté, co bude Městu předložen originál vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude vybudována I. ETAPA TDI určená Městu, ve prospěch Města.
- 6.5.12. Náklady vynaložené Investorem na realizaci I. ETAPY TDI je Investor povinen Městu vyčíslit ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení výzvy k takovému vyčíslení Investorovi.
- 6.5.13. Investor je povinen předat Městu pravomocná kolaudační rozhodnutí vztahující se k I. ETAPĚ TDI určené Městu, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí.
- 6.5.14. Smluvní strany se dále dohodly tak, že v rámci převodu pozemků I. ETAPY TDI do vlastnictví Města bude zároveň provedena směna pozemků ve vlastnictví Města, resp. jejich částí v území Investičního záměru parc. č. 1287, 1289, 1291 a 1302/1. Tato směna bude provedena na základě principu, kdy jednotlivé metry čtvereční budou vzájemně

směněny bez doplatku. Geometrický plán pro realizaci směny zajistí na své náklady Investor a nechá jej odsouhlasit Městem.

## 6.6. II. ETAPA TDI určená Městu

- 6.6.1. Při předávání II. ETAPY TDI určené Městu a jejím následném převodu Městu bude postupováno analogicky dle čl. 6.4 a 6.5 této Smlouvy.
- 6.6.2. Kupní cena II. ETAPY TDI určené Městu, všech jejích součástí a příslušenství, bude mezi účastníky sjednána na částku odpovídající pravidlům stanoveným Městem pro nabývání TDI do majetku Města platným v době převodu. Smluvní strany shodně prohlašují, že pozemky, na kterých bude vybudována II. ETAPA TDI, nejsou zahrnuty v ceně TDI. Kupní cena pozemků, na kterých bude vybudována II. ETAPA TDI bude sjednána na částku odpovídající pravidlům stanoveným Městem pro nabývání pozemků zastavěných TDI do majetku Města platným v době převodu.
- 6.6.3. Smluvní strany předpokládají, že vzhledem ke svému rozsahu bude II. ETAPA TDI Investorem realizována v několika fázích. Ke dni uzavření této Smlouvy nelze blíže určit počet těchto fází ani prostorově vymezit samostatné části II. ETAPY TDI, které budou v jednotlivých fázích realizovány. Smluvní strany se však dohodly, že II. ETAPA TDI určená Městu může být Městu převáděna i po jednotlivých ucelených, úsekově vymezených a samostatně provozuschopných částech, a to včetně převodu pozemků, na kterých bude příslušná ucelená část II. ETAPY TDI určená Městu umístěna. Pro účely výpočtu kupní ceny však bude II. ETAPA TDI určená Městu vždy posuzována jako jeden celek. Spolu s převodem každé jednotlivé části II. ETAPY TDI určené Městu proto vznikne Investorovi nárok na zaplacení částky odpovídající pravidlům stanoveným Městem pro nabývání TDI určené Městu do majetku Města platným v době převodu, avšak celková částka hrazená Městem Investorovi za jednotlivé převáděné části II. ETAPY TDI určené Městu nesmí ve svém souhrnu převýšit maximální částku těmito pravidly stanovenou. Po dosažení takové maximální částky budou veškeré další části II. ETAPY TDI určené Městu převáděny za kupní cenu ve výši 1.000,- Kč včetně DPH. Od okamžiku předání II. ETAPY TDI nebo její části zástupcům Města do doby uzavření kupní smlouvy nevzniká na straně Města bezdůvodné obohacení související s užíváním II. ETAPY TDI určené Městu a pozemků či částí pozemků, na kterých je II. ETAPA TDI určená Městu umístěna, resp. práva na něho se Investor vzdává.
- 6.6.4. Město se zavazuje zajistit, že pravomocně zkolaudovaná II. ETAPA TDI určená Městu bude řádně a na náklady Města, po převodu vlastnického práva příslušnými provozovateli provozována.
- 6.6.5. Město není oprávněno převést provozování II. ETAPY TDI určené Městu nebo vlastnické právo k II. ETAPĚ TDI určené Městu nebo její části na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu Investora. Uvedený zákaz se nevztahuje na převod provozování II. ETAPY TDI určené Městu nebo vlastnického práva k II. ETAPĚ TDI určené Městu na městské organizace či městské společnosti, pokud Město v příslušné smlouvě o takovém převodu zaváže nabyvatele ke splnění všech povinností Města vůči Investorovi vyplývajících z této Smlouvy v rozsahu příslušné převáděné infrastruktury (netýká se vodohospodářské infrastruktury).
- 6.6.6. Počínaje dnem převzetí II. ETAPY TDI určené Městu Městem je Město povinno při svém dalším územním rozvoji, Městem plánovaném nebo schvalovaném rozšiřování vodohospodářské infrastruktury, plánování nebo schvalování úprav stávající vodohospodářské infrastruktury, jakož i schvalování jakýchkoliv významnějších developerských projektů třetích osob, které jsou svým rozsahem nebo technickým provedením schopny ovlivnit fungování nebo kapacitu vodohospodářské infrastruktury v rámci II. ETAPY TDI určené Městu, postupovat tak, aby v budoucnu nenastal stav, pro který nebude Investorovi na jeho žádost ze strany provozovatele vodohospodářské infrastruktury z důvodu kapacitních nebo technických možností vodohospodářské infrastruktury umožněno bezplatné připojení staveb Investora realizovaných v rámci

Investičního záměru k II. ETAPĚ TDI určené Městu, a to do 60 dnů od doručení žádosti o takové připojení, jinak odpovídá za škodu způsobenou Investorovi nesplněním této povinnosti. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že závazek Města uvedený v tomto článku se týká pouze postavení Města v rámci samostatné působnosti, kde je Městu umožněno volné uvážení, a musí být v souladu s platnou legislativou. Tímto závazkem není nijak zasahováno do povinností provozovatele vodohospodářské infrastruktury, které mu vyplývají ze zákona.

V případech ostatní infrastruktury budované v rámci II. ETAPY TDI určené Městu je Město povinno umožnit bezplatné připojení staveb Investora realizovaných v rámci Investičního záměru k I. ETAPĚ TDI určené Městu, a to do 60 dnů od doručení žádosti o takové připojení, jinak odpovídá za škodu způsobenou Investorovi nesplněním této povinnosti. Splnění své povinnosti popsané v tomto odstavci je Město povinno smluvně zajistit i ve vztahu k případnému novému provozovateli či vlastníku II. ETAPY TDI určené Městu nebo její části, jinak odpovídá za škodu nesplněním této povinnosti způsobenou.

- 6.6.7. V případě, že ze strany Investora dojde k poškození jakékoliv TDI převedené Městu (zejména dopravní infrastruktury) např. těžkou technikou, zajistí Investor opravu dané TDI na své náklady a neučiní-li tak v přiměřené lhůtě od doručení písemné výzvy Města, je Město oprávněno provést opravu na náklady Investora a uplatnit vůči Investorovi náhradu všech vzniklých škod.

## **7. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE STAVEB**

- 7.1. Pravidla uvedená v tomto čl. 7 této Smlouvy se aplikují na všechny stavby realizované Investorem dle této Smlouvy (tj. Nultou etapu a TDI určenou Městu a veřejnou infrastrukturu realizovanou v rámci parkových úprav). Pokud je v tomto článku používán pojem stavba, myslí se tím Nultá etapa, TDI i veřejná infrastruktura realizovaná v rámci parkových úprav.

### **7.2. Práva a povinnosti stran při provádění staveb**

7.2.1. Město je oprávněno kontrolovat provádění všech staveb, které mají být na základě této Smlouvy převedeny Městu. Investor je povinen pozvat Město k zahájení každé stavby, ke kontrole uložení sítí před zakrytím (resp. před zakrytím jakékoliv části sítě), na všechny kontrolní prohlídky, kontrolní dny, k tlakové zkoušce vodovodního řádu, k dokončení a k závěrečné kontrolní prohlídce každé stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního rozhodnutí. Ke všem těmto kontrolám je Investor povinen Město písemně pozvat nejdéle tři (3) pracovní dny předem doručením příslušného pozvání na e-mailové adresy sdělené pro tento účel Investorovi Městem. Nesdělí-li Město Investorovi předem jiné e-mailové adresy, je Investor povinen takové pozvání doručit na e-mailové adresy uvedené v čl. 12.1 této Smlouvy. Nepozve-li Investor Město včas, umožní Městu dodatečnou kontrolu a uhradí náklady s tím spojené.

7.2.2. Zjistí-li Město, že Investor provádí činnosti v rozporu s jednotlivými pravidly této Smlouvy a/nebo právními předpisy, je oprávněno písemnou výzvou požadovat na Investorovi odstranění vad vzniklých prováděním kterékoliv stavby, která má být na základě této Smlouvy převedena Městu. Město je oprávněno nařídít Investorovi i zastavení prací, dospěje-li k závěru, že je stavba realizována v rozporu s touto Smlouvou či právními předpisy, neprovede-li Investor k písemné výzvě nápravu do čtyřiceti (40) dnů od doručení výzvy ke zjednání nápravy či ve lhůtě delší, vyžádá-li si zjednání nápravy delší lhůtu. Tímto ujednáním není dotčeno oprávnění stavebního úřadu k nařízení zastavení prací dle § 134 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), resp. oprávnění stavebního úřadu vydat zakazující opatření podle § 294 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“).

Lhůta čtyřiceti (40) dnů ve smyslu tohoto článku neplatí v případě vzniku havarijních nebo obdobných skutečností, kde je Investor povinen zjednat nápravu bez zbytečného odkladu.

- 7.2.3. Investor se tímto zavazuje, že po dokončení všech staveb, které mají být na základě této Smlouvy převedeny Městu nechá zpracovat zaměření skutečného provedení každé stavby a zajistí vyhotovení geometrických plánů v počtu pěti vyhotovení (pro každý geometrický plán) pro vyznačení služebnosti (věcného břemene) vč. jejich ochranných pásem, a to v rozsahu veškerých dotčených nemovitostí.
- 7.2.4. Město se zavazuje poskytnout Investorovi součinnost nezbytnou k realizaci všech staveb, které mají být na základě této Smlouvy převedeny Městu, a to za bližších podmínek upravených touto Smlouvou.

### 7.3. Záruka za jakost

- 7.3.1. Investor poskytuje Městu záruku za jakost každé stavby, která má být realizována na základě této Smlouvy, která má být na základě této Smlouvy převedena Městu, ve stejné délce, jako ji sám získá od svých zhotovitelů, záruka však bude trvat vždy minimálně šedesát (60) měsíců ode dne pravomocné kolaudace stavby.
- 7.3.2. Město je oprávněno vady reklamovat kdykoliv po dobu záruční doby.
- 7.3.3. Investor se zavazuje odstraňovat vady každé stavby, která má být na základě této Smlouvy převedena Městu vždy ve lhůtě čtyřiceti (40) dnů od doručení oznámení vady (reklamacie), popř. ve lhůtě delší, vyžádá-li si tuto přiměřenou delší lhůtu povaha odstraňované vady. Práce spojené s odstraňováním příslušné vady budou zahájeny ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů od doručení oznámení o vadě Investorovi.
- 7.3.4. V případě, že se bude jednat o vadu vzniklou v záruční době, která brání užívání stavby – havárii – bude její oprava provedena příslušným správcem nebo provozovatelem a náklady spojené s jejím provedením budou příslušným správcem nebo provozovatelem přeúčtovány Investorovi. Vedle nákladů spojených s opravou havárie budou Investorem příslušnému správci a Městu uhrazeny veškeré škody prokazatelně vzniklé na jejich majetku včetně finančních škod v příčinné souvislosti s havárií.
- 7.3.5. Investor je povinen reklamované vady odstranit, i když neuznává, že za vady odpovídá; ve sporných případech nese náklady až do pravomocného rozhodnutí o reklamaci Investor.
- 7.3.6. V případě, že Investor vady odmítne odstranit nebo práce spojené s odstraněním vady nezačíná ve lhůtě uvedené v čl. 7.3.3 této Smlouvy, je Město oprávněno nechat vady odstranit třetí osobou na náklady Investora. Uvedený článek se aplikuje přiměřeně i na vady, za které Investor odpovídá v režimu zákonné odpovědnosti za vady, pokud tyto neodstraní v přiměřené lhůtě, resp. lhůtě uvedené v předávacím protokolu.
- 7.3.7. Pro vyloučení všech pochybností se konstatuje, že ustanovení čl. 3.5 této Smlouvy budou platná i tehdy, nebude-li je převodní smlouva na Nultou etapu obsahovat, ledaže uzavřená převodní smlouva na Nultou etapu stanoví po dohodě Smluvních stran jinak.

### 7.4. Předání nedokončené stavby Městu

- 7.4.1. Doručí-li Investor Městu oznámení o tom, že v realizaci jakékoliv zahájené stavby, která má být na základě této Smlouvy převedena Městu, nebude dále pokračovat, a k pokračování stavebních prací následně nedojde ani ve lhůtě do tří (3) měsíců od doručení výzvy Města ke zjednání nápravy, je Město oprávněno příslušnou stavbu dokončit samo (resp. prostřednictvím třetích osob) na náklady Investora.
- 7.4.2. Způsobem popsaným v čl. 7.4.1 této Smlouvy je Město oprávněno postupovat také v případě, kdy z chování Investora v průběhu provádění jakékoliv stavby předpokládané touto Smlouvou nebude možné jednoznačně dovodit jiný závěr, než závěr ten, že Investor realizaci zahájené stavby, která má být na základě této Smlouvy převedena Městu, dokončit nehodlá a Investor nezačíná pokračování stavebních prací ani ve lhůtě do tří (3) měsíců od doručení výzvy Města ke zjednání nápravy.



- 7.4.3. Smluvní strany shodně ujednávají, že náklady Města prokazatelně vynaložené na dokončení kterékoliv ze staveb předpokládaných touto Smlouvou, budou nejdříve započteny na kupní cenu Pozemků určených Městu.
- 7.4.4. Nastanou-li okolnosti popsané v odst. 7.4.1 nebo 7.4.2 této Smlouvy je Investor povinen předat Městu dokumentaci rozestavěné stavby a veškerou další existující technickou dokumentaci, a to ve lhůtě do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy k předání této dokumentace ze strany Města.
- 7.4.5. Investor rovněž zajistí předání rozestavěné stavby Městu, a to ve lhůtě do dvou (2) Měsíců od předání projektové dokumentace a další technické dokumentace této rozestavěné stavby Městu. O předání rozestavěné stavby Městu bude zpracován předávací protokol, z něhož bude patrný stav rozestavěné stavby v době jejího předání Městu.
- 7.4.6. Od předání rozestavěné stavby po celou dobu provádění stavby Městem svědčí Městu bezplatné užívací právo ke stavbě i k pozemku či části pozemku, na němž se stavba nachází a který je nezbytný k dokončení stavby. Dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí na Město automaticky přechází vlastnické právo k dokončené a zkolaudované stavbě s tím, že Město uhradí Investorovi náklady jím provedených prací za podmínek v odst. 3.5.10, 6.5.11, 6.6.2 a 8.2.1 této Smlouvy do 30 dnů od předložení vyúčtování. Investor je povinen uzavřít s Městem převodní smlouvu k Pozemkům Investora, na nichž se stavba nachází, do tří (3) měsíců od výzvy Města (není relevantní v případě Nulté etapy), a to za cenu sjednanou v této Smlouvě.
- 7.4.7. Investor za jím provedené stavební práce odpovídá v režimu dle čl. 7.3 této Smlouvy.

## **8. PARK A PODZEMNÍ PARKOVIŠTĚ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **8.1. Park a podzemní parkoviště**

- 8.1.1. Investor se zavazuje, že na pozemku parc. č. 883/300 (vzniklého dle GP) v katastrálním území Hradiště u Plzně, který je vlastnictvím Investora, realizuje výstavbu parku o velikosti, podobě a umístění včetně veškeré infrastruktury dle Územní studie. Na realizaci infrastruktury v parku se vztahují stejné povinnosti jako na realizaci TDI (např. soulad s Plzeňským standardem vodovodu a kanalizace).
- 8.1.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že bude-li mít Investor v úmyslu vybudovat pod plochou parku v jeho jižní části podzemní garáže, pak tyto musí být v souladu s Územní studií s tím, že Smluvní strany do budoucna připouští, že podzemní garáže mohou svou rozlohou dosahovat až 50 % plochy parku.
- 8.1.3. Investor je oprávněn park oplotit po dobu realizace bytové výstavby a související TDI v bezprostředním okolí parku. Oplocení parku bude vybudováno za účelem ochrany parku před stavební činností. Investor se zavazuje park zkolaudovat až tehdy, kdy bude okolní Investiční výstavba v takové míře dokončenosti, že nebude hrozit poničení parku v důsledku stavebních prací na Investiční výstavbě.
- 8.1.4. Investor realizuje park samostatně a na vlastní odpovědnost, a to na základě projektové dokumentace odsouhlasené Městem před zahájením realizace.

### **8.2. Koupě parku Městem**

8.2.1. Poté, kdy budou splněny všechny níže uvedené podmínky:

- a) park bude Investorem dokončen,
- b) pro park nabyde právní moci kolaudační rozhodnutí a
- c) dojde k převodu vlastnického práva k I. ETAPĚ TDI určené Městu na Město,

zavazuje se Město k výzvě Investora doručené Městu nejpozději ve lhůtě do jednoho (1) roku od splnění podmínek stanovených pod písm. a) až c) tohoto článku Smlouvy

- i. koupit Pozemek, na němž je realizován park, za kupní cenu ve výši 500,- Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> pozemku stanovenou Znaleckým posudkem. V případě, že by v době doručení výzvy Investora byl Znalecký posudek starší než 2 roky, bude vypracován Aktualizovaný znalecký posudek dle pravidel stanovených v této Smlouvě.
  - ii. zaplatit Investorovi za provedení parkových úprav včetně realizované infrastruktury a jakýchkoliv jiných zhodnocujících úprav pozemku parku a jeho vybavení oproti stavu existujícímu k okamžiku účinnosti této Smlouvy (např. realizované herní prvky, lavičky) (dále jen „**parkové úpravy**“) cenu odpovídající 1 % uhrazených investičních nákladů Investora na realizaci parkových úprav, maximálně však celkovou cenu ve výši 1.000.000,- Kč včetně DPH.
- 8.2.2. Nedoručí-li Investor Městu, ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci, výzvu ke koupi parku, je Město oprávněno vyzvat Investora k prodeji parku. Tuto výzvu je Město oprávněno doručit Investorovi ve lhůtě do dvou (2) let, která počíná plynout prvním dnem následujícím po dni, kdy marně uplyne jednorozční lhůta sjednaná v čl. 8.2.1 této Smlouvy pro doručení výzvy Investora ke koupi parku Městu.
- 8.2.3. Investor se zavazuje zajistit, že v období před odesláním výzvy Městu ke koupi parku, dojde k zániku veškerých dluhů, pohledávek, zástavních práv a věcných břemen z parku včetně pozemků, na němž se park nachází. To neplatí pro výmaz a zánik práv svědčících Městu, služebností (věcných břemen) inženýrských sítí a práv svědčících třetím osobám, k jejichž zřízení udělilo Město předchozí souhlas. V případě, že parku bude realizována na základě výzvy učiněné ze strany Města Investorovi, je Investor povinen splnit povinnosti popsané v tomto odstavci ve lhůtě do čtyř (4) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji parku Městu.
- 8.2.4. Kupní smlouvu, jejímž předmětem se stane park, se Smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Investora ke koupi parku nebo do dvanácti (12) měsíců od doručení výzvy Města k prodeji parku Investorovi (v návaznosti na to, zda bude jako v pořadí první doručena druhé straně výzva Investora nebo výzva Města). Smluvní strany ujednávají, že návrh příslušné kupní smlouvy bude zpracován Městem.
- 8.2.5. Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že bude-li pod plochou parku v souladu s touto Smlouvou realizována výstavba podzemních garáží, nejsou tyto garáže součástí parku, nýbrž samostatnou věcí nemovitou, která zůstane vlastnictvím Investora a nebude převáděna společně s parkem. Investor je mj. povinen zřídit nejpozději před prodejem pozemku parku Městu k pozemku parku věcné břemeno ve prospěch podzemních garáží.

### 8.3. Přejímací řízení

- 8.3.1. Ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné výzvy jakékoliv smluvní strany bude Městu Investorem předána veškerá technická dokumentace k parku, zejména:
- a) dokumentace skutečného provedení stavby včetně geodetického zaměření,
  - b) geometrické plány v počtu pěti vyhotovení (pro každý geometrický plán) a v digitální podobě na datovém nosiči zaměřující infrastrukturu parku, a to ve stavu existujícím k okamžiku převodu vlastnického práva k parku,
  - c) veškeré zkoušky (např. u vodovodního řadu tlakové zkoušky, rozborů vody apod.),
  - d) zápisy o prověření konstrukcí zakrytých v průběhu stavby,
  - e) záznam z kamerové zkoušky vodovodu a kanalizace,

- f) případné doklady k dodaným výrobkům (certifikace, atestace apod.),
- g) doklady požadované stavebním úřadem k vydání kolaudačního rozhodnutí a
- h) pravomocné kolaudační rozhodnutí, nedoručil-li jej Investor Městu dříve.

K závěrečné prohlídce pro účely předání parku dojde v termínu dohodnutém mezi Městem a Investorem, nejpozději však ve lhůtě 1 měsíce od předání technické dokumentace k parku. Předání a převzetí parku bude potvrzeno předávacím protokolem (s případným výčtem vad a nedodělků) s tím, že Město bude moci být při tomto zastoupeno, a to mj. příspěvkovou organizací Správou veřejného statku města Plzně či jiným, k tomu určeným správcem.

Smluvní strany ujednávají, že Město převezme park s vadami a nedodělkami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jeho užívání funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. Tím není dotčena povinnost Investora takové vady a nedodělkami odstranit v dohodnutých lhůtách, vždy však nejpozději do uzavření převodní smlouvy.

- 8.3.2. Od okamžiku, kdy bude zahájeno předávání parku Městu do doby uzavření kupní smlouvy nevzniká na straně Města bezdůvodné obohacení související s užíváním parku, resp. práva na něho se Investor vzdává. Město se zavazuje uhradit Investorovi kupní cenu za pozemek parku a cenu za provedení parkových úprav ve lhůtě do 30 dnů poté, co bude Městu předložen originál vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva k pozemku parku ve prospěch Města.
- 8.3.3. Investor je povinen vyčíslit a doložit z jeho strany vynaložené náklady na realizaci parku, a to do 30 dnů od výzvy k takovému vyčíslení doručené Investorovi ze strany Města.
- 8.3.4. Investor je povinen předat Městu pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- 8.3.5. Město se zavazuje zajistit, že pravomocně zkolaudovaný park bude řádně a na náklady Města, po převodu vlastnického práva, příslušným správcem provozován a udržován (tj. správce bude zajišťovat úklid, zahradnické úkony, údržbu trávníku, zajištění osvětlení). Park bude veřejně přístupný neomezenému okruhu uživatelů.

#### 8.4. Veřejná prostranství

- 8.4.1. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci lokality Investičního záměru mohou vznikat různá veřejná prostranství. Smluvní strany se dohodly na tom, že stane-li se jakýkoli Pozemek či jeho jakákoliv část veřejným prostranstvím, nebude na straně Města vznikat bezdůvodné obohacení související s obecným užíváním předmětných ploch. Další práva a povinnosti Smluvních stran týkající se veřejných prostranství mohou být stanoveny vzájemnou dohodou.

### 9. SOUČINNOST MĚSTA

- 9.1. Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje Město bez zbytečného odkladu a současně bez nedůvodných průtahů, to vše ale pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že Město není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněno zasahovat do rozhodování orgánů úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti ani nezákonně ovlivňovat rozhodování zastupitelstva nebo rady Města při výkonu jejich působnosti. Předmětem Smlouvy tak není jakýkoli závazek Města, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad či zastupitelstvo Města, bude vydáno.
- 9.2. Město se počínaje uzavřením této Smlouvy zavazuje zdržet jakéhokoliv jednání, které by do budoucna znemožnilo připojení Investičního záměru a jeho dílčích částí, tj. staveb Investora, na stávající veřejnou infrastrukturu (tj. na infrastrukturu, kterou Město vlastní nebo provozuje ke dni

podpisu této Smlouvy), zejména pak na stávající technickou a dopravní infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví Města, jinak odpovídá za škodu způsobenou Investorovi nepřipojením jeho staveb. Město neodpovídá za škodu v případě, kdy připojení nebude provedeno z technických nebo kapacitních důvodů.

- 9.3. Za předpokladů stanovených touto Smlouvou včetně dodržení Základních parametrů Investorem Město v rámci samostatné působnosti poskytne Investoru nezbytnou součinnost k povolení, provedení a dokončení Investičního záměru Investora, Nulté etapy, TDI a parku. Součinnost dle předchozí věty poskytne Město na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti v přiměřené době po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném k naplnění účelu Smlouvy. Za stejných předpokladů se Město zdrží podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech dle stavebního zákona, nového stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací/přípravou Investičního záměru Investora, Nulté etapy a TDI z důvodu takových vlastností Investičního záměru Investora, Nulté etapy a TDI, které jsou v souladu s touto Smlouvou, ledaže je splněna podmínka pro neposkytnutí součinnosti dle čl. 9.5 této Smlouvy.
- 9.4. Investor bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání Města podle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, vč. schválení a uveřejnění takového jednání zastupitelstvem Města či radou Města.
- 9.5. Součinnost podle této Smlouvy je Město oprávněno odepřít pouze tehdy, pokud by poskytnutí součinnosti bylo v rozporu s právními předpisy, touto Smlouvou, územně plánovací dokumentací, Územní studií, kterýmkoli z Veřejnoprávních rozhodnutí či povolení týkající se Investičního záměru (vč. TDI), jinými správními akty, technickými normami (EN, ČSN) bez ohledu na jejich závaznost, nebo Projektovou dokumentací či projektovou dokumentací k TDI schválenou Městem.
- 9.6. V případě odepření poskytnutí součinnosti Městem z důvodů uvedených v předchozím odstavci je Město o důvodech pro odepření součinnosti Investora povinno písemně informovat a doložit, že součinnost skutečně nemohla být poskytnuta pouze z důvodů uvedených v předchozím odstavci, jinak odpovídá za škodu způsobenou neposkytnutím požadované součinnosti Investorovi.

## **10. ODPOVĚDNOST SMLUVNÍCH STRAN, VYŠŠÍ MOC, LIBERAČNÍ DŮVODY**

- 10.1. Každá smluvní strana ponese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění svých povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Město vykonává svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost.
- 10.2. 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; nebo
  - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že pokud určitá událost založí existenci liberačního důvodu a zároveň ji lze považovat za vyšší moc dle tohoto článku Smlouvy, bude postupováno podle ustanovení o liberačních důvodech.

- 10.3. Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci nastane nebo způsobí její prodlení s plněním povinností podle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně. Pokud je dotčenou stranou Město, oznámí vyšší moc APB jako zástupci Investorů, pokud je dotčenou stranou Investor, oznámí vyšší moc Městu.
- 10.4. Každá ze Smluvních stran vyvine veškeré úsilí k tomu, aby minimalizovala negativní důsledky zásahu vyšší moci.
- 10.5. Poté, co účinky vyšší moci pominou, je Smluvní strana, jež byla vyšší mocí dotčena, povinna bez prodlení písemně vyrozumět druhou smluvní stranu o této skutečnosti. Je-li dotčenou stranou Město, oznámí pominutí účinků vyšší moci APB jako zástupci Investorů, pokud je dotčenou stranou Investor, oznámí pominutí účinků vyšší moci Městu.
- 10.6. Město nenese odpovědnost za neschválení a nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení, povolení záměru, resp. povolení jakékoliv stavby Investičního záměru. Město nenese odpovědnost za škodu, jež by tím mohla vzniknout.
- 10.7. V případě, že tato Smlouva stanovuje Investorovi lhůtu k plnění a v průběhu tohoto plnění nastane překážka, bránící Investorovi v řádném plnění Smlouvy, která nastala a trvá nezávisle na vůli Investora (liberační důvod), má Investor právo na prodloužení příslušné lhůty k plnění, a to o dobu trvání této překážky, resp. dobu potřebnou pro překonání následků této překážky. Za takovou překážku je považováno:
- a) pokud příslušná veřejnoprávní rozhodnutí nezbytná pro realizaci výstavby sjednané v této Smlouvě nebudou vydána v zákonné lhůtě stanovené v § 71 odst. 3 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád),
  - b) pokud dojde k napadení vydaných veřejnoprávních rozhodnutí nezbytných pro realizaci výstavby sjednané v této Smlouvě řádnými či mimořádnými opravnými prostředky (včetně prostředků uplatňovaných ve správním soudnictví; pro vyloučení pochybností platí, že překážka trvá i po dobu, kdy návrhům podaným ke správním soudům není přiznán odkladný účinek),
  - c) pokud bude Investor nucen přerušit provádění stavby následkem rozhodnutí správního orgánu nebo jiného orgánu veřejné moci nebo rozhodnutí Města,
  - d) průtahy při jednání Investora s jinými subjekty, jejichž vyjádření, právní jednání či jiná forma součinnosti je nezbytná pro realizaci plnění dle této Smlouvy, jejichž důsledkem bude, že investor nezíská potřebné souhlasy (např. souhlasy správců sítí) či jiné listiny v takovém časovém období před uplynutím příslušné lhůty, aby měl dostatek času splnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy ve stanovené lhůtě,
  - e) nedostatek materiálu potřebného pro řádnou realizaci stavby vlivem okolností, které Investor či jeho subdodavatel nemohl předvídat ani ovlivnit,
  - f) ukončení činnosti subdodavatele pro investora a nemožnost jeho nahrazení a zajištění pokračování subdodávek či jiného náhradního plnění v takové době, aby Investor mohl řádně a včas splnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy ve stanovené lhůtě,
  - g) provádění úprav, změn či oprav projektové dokumentace pro plnění dle této Smlouvy v důsledku okolností, které Investor nezavinil a které nemohl předvídat (např. změna stanoviska dotčeného orgánu, správce inženýrské sítě apod.); uvedený důvod se nevztahuje na projektovou přípravu TDI,
  - h) zahájení procesu změny územního plánu (či procesu vydání jiné územně plánovací dokumentace či její změny), mající dopad na povinnosti Investora sjednané v této Smlouvě v takové míře, že ovlivní sjednané plnění Investora poskytované ve lhůtách stanovených touto Smlouvou,

- i) zahájení procesu úprav, změn či oprav Územní studie (či zahájení přípravy nové územní studie), mající dopad na povinnosti Investora sjednané v této Smlouvě v takové míře, že ovlivní sjednané plnění Investora poskytované ve lhůtách stanovených touto Smlouvou,
  - j) změny právních předpisů či jiných předpisů (včetně předpisů vydaných Městem), které ovlivní způsob či dobu provádění staveb dle této Smlouvy.
- 10.8. Investor je povinen existenci liberačního důvodu Městu písemně oznámit a doložit vhodnými listinami, čl. 10.3. této Smlouvy se použije obdobně.

## 11. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1. V případě prodlení Investora s dokončením Nulté etapy ve sjednané lhůtě nebo s předáním nedokončené Nulté etapy Městu je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení, až do okamžiku řádného dokončení Nulté etapy.
- 11.2. V případě prodlení Investora s odstraněním vad a nedodělků ve lhůtě uvedené v předávacím protokolu příslušné stavby, anebo v případě prodlení Investora s odstraněním vad dle čl. 7.3.3 této Smlouvy, je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, a to za každý započatý den prodlení.
- 11.3. V případě prodlení Investora s uzavřením smlouvy dle čl. 3.5.4, čl. 6.5.4, čl. 8.2.4 této Smlouvy, je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to za každý započatý den prodlení (smluvní pokuta se počítá zvlášť ke každé smlouvě), a to až do okamžiku, kdy Investor splní danou povinnost uzavřít s Městem příslušnou smlouvu.
- 11.4. V případě prodlení Investora s uzavřením smlouvy dle čl. 5.2.9 této Smlouvy, je Investor povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to za každý započatý den prodlení (smluvní pokuta se počítá zvlášť ke každé smlouvě), a to až do okamžiku, kdy Investor splní danou povinnost uzavřít s Městem příslušnou smlouvu.
- 11.5. Investor se zavazuje za porušení povinnosti stanovené v čl. 13.3 větě první, 13.4 nebo čl. 13.9 této Smlouvy zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč.
- 11.6. Smluvní strany se zavazují zaplatit druhé Smluvní straně za porušení ostatních povinností uvedených v čl. 13. této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.
- 11.7. V případě porušení povinnosti Města při jeho dalším územním rozvoji, Městem plánovaném nebo schvalovaném rozšiřování vodohospodářské infrastruktury, plánování nebo schvalování úprav stávající vodohospodářské infrastruktury, jakož i schvalování jakýchkoliv významnějších developerských projektů třetích osob, které jsou svým rozsahem nebo technickým provedením schopny ovlivnit fungování nebo kapacitu Nulté etapy, postupovat tak, aby v budoucnu nenastal stav, pro který nebude Investorovi na jeho žádost ze strany provozovatele vodohospodářské infrastruktury z důvodu kapacitních nebo technických možností vodohospodářské infrastruktury umožněno bezplatné připojení staveb realizovaných Investorem v rámci Investičního záměru k Nulté etapě, a to nejpozději ve lhůtě do 60 dnů od doručení písemné žádosti Investora o takové připojení, je Město povinno zaplatit Investoru smluvní pokutu v částce 10.000,- Kč za každou stavbu a započatý den prodlení, až do okamžiku, kdy bude požadovaná stavba k Nulté etapě připojena.
- 11.8. V případě porušení povinnosti Města při jeho dalším územním rozvoji, Městem plánovaném nebo schvalovaném rozšiřování vodohospodářské infrastruktury, plánování nebo schvalování úprav stávající vodohospodářské infrastruktury, jakož i schvalování jakýchkoliv významnějších developerských projektů třetích osob, které jsou svým rozsahem nebo technickým provedením schopny ovlivnit fungování nebo kapacitu vodohospodářské infrastruktury v rámci TDI určené Městu, postupovat tak, aby v budoucnu nenastal stav, pro který nebude Investorovi na jeho žádost ze strany provozovatele vodohospodářské infrastruktury z důvodu kapacitních nebo technických možností vodohospodářské infrastruktury umožněno bezplatné připojení staveb Investora realizovaných v rámci Investičního záměru k TDI určené Městu, a to nejpozději ve lhůtě do 60

dnů od doručení písemné žádosti Investora o takové připojení, je Město povinno zaplatit Investoru smluvní pokutu v částce 10.000,- Kč za každou stavbu a započatý den prodlení, až do okamžiku, kdy bude požadovaná stavba k vodohospodářské infrastruktuře v rámci TDI určené Městu připojena.

- 11.9. Nezajistí-li Město smluvně při převodu I. ETAPY TDI určené Městu nebo II. ETAPY TDI určené Městu na jiného vlastníka (včetně městských organizací a městských společností), aby noví vlastníci splnili povinnosti vůči Investorovi uvedené v čl. 6.5.9 druhém pododstavci nebo čl. 6.6.6 druhém pododstavci, je Město povinno uhradit Investorovi smluvní pokutu v částce 5.000.000,- Kč.
- 11.10. Sjednáním nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody, jež se hradí zvlášť a v plné výši bez ohledu na výši smluvní pokuty, přičemž za tímto účelem smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 občanského zákoníku. Zaplacením smluvní pokuty dále není dotčena povinnost splnit povinnost zajištěnou smluvní pokutou. Pokud bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává právo na náhradu škody zachováno, a to v plné výši. Pokud jakýkoliv právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinnosti (kdykoliv během trvání této Smlouvy), nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo na náhradu újmy nebo právo na smluvní pokutu.
- 11.11. Město a Investor považují veškeré smluvní pokuty uvedené v tomto článku Smlouvy, jakož i jejich výše, za přiměřené, rádně sjednané a odpovídající zajišťované skutečnosti.

## 12. KOMUNIKACE MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI

12.1. Komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob, pověřených pracovníků nebo statutárních zástupců smluvních stran:

- a) Oprávněnou osobou Města ve věcech smluvních je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- b) Oprávněnou osobou Města ve věcech technických je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- c) Oprávněnou osobou APB ve věcech smluvních je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- d) Oprávněnou osobou APB ve věcech technických je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- e) Oprávněnou osobou SP s.r.o. ve věcech smluvních je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- f) Oprávněnou osobou SP s.r.o. ve věcech technických je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- g) Oprávněnou osobou SD s.r.o. ve věcech smluvních je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:
- h) Oprávněnou osobou SD s.r.o. ve věcech technických je: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_,  
tel.:

- 12.2. Oprávněné osoby, nejsou-li statutárním orgánem, nejsou oprávněny ke změnám této Smlouvy, jejím doplňkům ani zrušení, ledaže se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu osobami oprávněnými jednat navenek za příslušnou Smluvní stranu v záležitostech této Smlouvy. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu příslušné Smluvní straně bezodkladně písemně oznámit. Tato změna nabývá vůči dotčené Smluvní straně účinnosti okamžikem doručení příslušného písemného oznámení.
- 12.3. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku, datovou schránkou nebo e-mailem s použitím elektronického podpisu na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo v tomto čl. 12 této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Zásadní oznámení, spočívající v odstoupení od Smlouvy nebo smluv uzavřených na základě této Smlouvy, nebo tomuto odstoupení předcházející podle čl. 14.3 nebo 14.4 této Smlouvy nebo v uplatnění významných majetkoprávních práv nebo splnění významných majetkoprávních povinností podle této Smlouvy nebo smluv uzavřených na základě této Smlouvy (např. výzva k uplatnění předkupního práva, výzva k převodu Nulté etapy apod.), nebudou činěna prostřednictvím e-mailu.
- 12.4. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně provést změnu oprávněných osob specifikovaných v čl. 12.1 této Smlouvy, avšak jsou povinny o této změně neprodleně písemně informovat druhou Smluvní stranu a tato změna se vůči druhé Smluvní straně stává účinnou až doručením písemné informace o změně oprávněné osoby.

### **13. POSTOUPENÍ SMLOUVY, PŘEVOD PRÁV**

- 13.1. Tato Smlouva, ani jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nesmějí být postoupeny bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany. V žádosti o souhlas Smluvní strana, která podává žádost, poskytne druhé Smluvní straně dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- 13.2. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- 13.3. V případě převodu Pozemků určených k Investiční výstavbě či postoupení práv z Investičního záměru ve vztahu k těmto Pozemkům je Investor povinen před převodem příslušného Pozemku či postoupením práv z Investičního záměru zajistit, aby nový vlastník Pozemků či oprávněný z práv k Investičnímu záměru, včetně jeho právních nástupců, byl vázán Územní studií, která tvoří přílohu této Smlouvy. K výzvě Města je Investor povinen prokázat splnění povinností uvedené v předchozí větě.
- 13.4. Pozemky, na kterých bude realizována výstavba II. ETAPY TDI v rozsahu zastavění dopravní infrastrukturou, resp. jejich část určená k umístění koridorů dopravní infrastruktury dle Územní studie, nesmějí být převedeny bez předchozího písemného souhlasu Města a současného postoupení příslušné části Smlouvy.
- 13.5. Město se zavazuje souhlas s převodem Pozemků dle čl. 13.4 této Smlouvy a s tím související souhlas s postoupením (částí) Smlouvy dle čl. 13.1. této Smlouvy bez rozumného důvodu neodepřít, ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor podávající žádost poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Souhlas s převodem či postoupením nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně, neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Město do čtyř (4) měsíců od vyrozumění Investorem nesdělí, že souhlas neuděluje, platí, že byl souhlas udělen.
- 13.6. Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech jejich případných dodatků.



- 13.7. Bude-li Investor převádět Pozemky dle čl. 13.4 této Smlouvy, pak Smluvní strany do čtyř (4) měsíců od doručení výzvy některé z nich spolu s novým vlastníkem Pozemku uzavřou dohodu o postoupení Smlouvy, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s převodem Pozemků, a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora.
- 13.8. Pro případ, že má být provedena taková přeměna společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), týkající se pozemků, na kterých bude umístěna TDI určená Městu, na jejímž základě se ovládajícím subjektem této společnosti stane subjekt odlišný od Investora nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod, do kterého náleží realizace TDI určené Městu podle této Smlouvy, nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem stanovisko Města, jehož udělení se Město zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o sdělení stanoviska Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Na stanovisko Města, pokud bude zasláno do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti, je Investor povinen písemně reagovat a přijmout taková opatření, která lze po něm s ohledem na účel této Smlouvy spravedlivě požadovat.
- 13.9. Investor garantuje Městu, že do doby dokončení Nulté etapy a I. ETAPY TDI a jejich převodu do vlastnictví Města nezmění vlastnickou strukturu vztahů ve skupině Investora a zachová ji stejnou, jaká zde existuje v době uzavření této Smlouvy.

## 14. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 14.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 30 let od uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku ve smyslu ust. § 2000 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 14.2. Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů výslovně stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany tímto vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy.
- 14.3. Město je oprávněno odstoupit od Smlouvy pouze tehdy, nastane-li kterákoliv z následujících skutečností:
- a) v insolvenčním rejstříku bude zveřejněno pravomocné usnesení, kterým bude zjištěn úpadek kteréhokoli Investora,
  - b) soud pravomocně zamítne insolvenční návrh z důvodu nedostatečného majetku kteréhokoli Investora,
  - c) soud ve vztahu ke kterémukoli Investorovi pravomocně prohlásí konkurz na majetek dlužníka nebo vyhlásí úpadek dlužníka,
  - d) soud ve vztahu ke kterémukoli Investorovi pravomocně rozhodne o povolení reorganizace,
  - e) bude jmenován insolvenční správce kteréhokoli Investora; nebo nabude právní moci usnesení o dobrovolné či nedobrovolné likvidaci kteréhokoli Investora,
- 14.4. Investor není oprávněn odstoupit od této Smlouvy.
- 14.5. Účinky odstoupení Města nastávají dnem, kdy bude písemné oznámení Města doručeno APB jako zástupci Investora.
- 14.6. Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti, odškodnění, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu Města konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákonu, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy či jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy nebo jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku

## 15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1. Smluvní strany se zavazují spolu řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy.
- 15.2. Pokud je touto Smlouvou zakládáno právo či povinnost Investorovi, jsou vůči Městu oprávněny a zavázány z takového práva nebo povinnosti společně a nerozdílně všechny subjekty vystupující v této Smlouvě jako Investor. Smluvní strany se dohodly a SP s.r.o. a SD s.r.o. tímto zmocňují společnost APB, aby za ně jednala vůči Městu ve všech věcech podle této Smlouvy, jakož i za ně přebírala písemnosti doručované dle této Smlouvy. APB není nicméně oprávněna za SP s.r.o. ani za SD s.r.o. uzavírat dodatky k této Smlouvě, nebude-li dohodnuto jinak.
- 15.3. 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:
  - a) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
  - b) jednala v tísní;
  - c) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
  - d) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- 15.4. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze na základě písemných dodatků k této Smlouvě zpracovaných v listinné podobě podepsaných všemi Smluvními stranami. Podpisy zástupců všech Smluvních stran musejí být na téže listině.
- 15.5. V okamžiku, kdy Koruna česká (CZK) přestane být zákonnou měnou České republiky a stane se jí Euro, veškeré platební povinnosti vyplývající ze Smlouvy budou převedeny na Euro (EUR), a to podle úředně stanoveného přepočítacího koeficientu.
- 15.6. Jakékoliv Smluvní dokumenty zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti nebo ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- 15.7. Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- 15.8. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení Smlouvy. Město a Investor bezodkladně poté, co je k tomu vyzve druhá smluvní strana, dohodou nahradí takové ustanovení Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- 15.9. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí Město.
- 15.10. Strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3, § 1765, § 1788 odst. 2 a § 1899 Občanského zákoníku.
- 15.11. Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Města na svém zasedání dne 20. 6. 2024 usnesením č. 179.
- 15.12. Tato Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž Město obdrží dvě vyhotovení a každý z ostatních účastníků této Smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
- 15.13. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

15.14. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Smlouva o převodu projektové dokumentace a smlouva o postoupení

Příloha č. 2: Smlouva o zřízení Zákazu zcizení a zatížení

Příloha č. 3: Nájemní smlouva

Příloha č. 4: Územní studie

Příloha č. 5: Geometrický plán

V Plzni dne 26. 6. 2024

---

**Statutární město Plzeň**

, primátor

V Plzni dne 26. 6. 2024

---

**Slovany develop s.r.o.**

, jednatel

V Plzni dne 26. 6. 2024

---

**Slovany pozemky s.r.o.**

, jednatel

V Plzni dne 26. 6. 2024

---

**APB - PLZEŇ a.s.**

, místopředseda představenstva