

## SMLOUVA O SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI LOKALITY „NA VYHLÍDCE“

uzavřená podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), podle § 1785 a násl. a podle § 1903 a násl. Občanského zákoníku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**(1) město Kaplice**

IČO: 002 45 941

se sídlem Náměstí 70, 38241 Kaplice

(dále jen „**Město**“)

a

**(2) Na Vyhlídce Kaplice, s.r.o.**

IČO: 063 75 553

se sídlem Jiráskovo náměstí 2684/2, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

(dále jen „**Developer**“)

(Město a Developer jsou dále společně označovány jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

tuto

## SMLOUVU O SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI LOKALITY „NA VYHLÍDCE“

(dále jen „**Smlouva**“):

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Developer má záměr developerským způsobem rozvíjet lokalitu ve městě Kaplice, kterou Developer označuje jako lokalitu „Na vyhlídce“, a to na následujících pozemcích vlastněných Developerem: parc. č. 1226/10 a parc. č. 1233/9 v katastrálním území Kaplice.

1.2 Developer má zájem realizovat developerský projekt „Na vyhlídce“ dle následujícího předběžného harmonogramu: Dostavba bytového domu A je plánována přelom roku 2026/2027, následně dostavba domu B v roce 2030.

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

stavební povolení – rozhodnutí Městského úřadu Kaplice, stavební úřad ze dne 15. 2. 2021, čj. MěÚK/03894/2021, které je v právní moci od 18. 3. 2021.

stavební povolení – rozhodnutí Městského úřadu Kaplice, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 19.8.2024, čj. MěÚK/30501/2024, sp. zn. SZ-12093/2024-OSÚ/Ond.

1.4 Na základě dosud vydaného stavebního povolení aktuálně Developer provádí výstavbu v následujícím rozsahu: zahájení výkopových prací stavební jámy bytového domu A.

## 2. DOHODA O SPOLUPRÁCI SMLUVNÍCH STRAN PŘI REALIZACI DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU „NA VYHLÍDCE“

2.1 Smluvní strany prohlašují, že mají společný zájem na rozvoji lokality „Na vyhlídce“ nacházející se na pozemcích uvedených výše v čl. 1.1 této Smlouvy, jakož i na okolních pozemcích, z nichž některé jsou ve vlastnictví Města.

2.2 Aktuálně projednávaná změna stavby před jejím dokončením počítá s následujícími úpravami developerského projektu „Na vyhlídce“:

- Každý bytový dům bude zahrnovat celkem 42 jednotek;
- Maximální počet garsoniér na bytový dům je 8;
- Parkování v lokalitě bude zajištěno způsobem, který je zachycen v situaci, která tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě.

Shora uvedené úpravy developerského projektu „Na vyhlídce“ byly mezi Smluvními stranami opakovaně projednávány tak, aby byl na jedné straně respektován zájem Města na všestranném rozvoji jeho území, a aby na druhé straně byly respektovány obchodní záměry Developera.

2.3 Developer hodlá v souvislosti s realizací developerského projektu „Na vyhlídce“ vynaložit následující investice do veřejného prostoru a dopravně-technické infrastruktury a zavazuje se tak učinit v době trvání této Smlouvy:

- (a) Developer se nad rámec příslušné technické normy v lokalitě „Na vyhlídce“ zavazuje nejpozději s kolaudací bytového domu B realizovat výstavbu dalších 6 parkovacích stání na pozemcích Města, které jsou vyznačeny na situaci, která tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě.
- (b) Developer se zavazuje, že na své náklady nejpozději s kolaudací bytového domu B vybuduje technickou infrastrukturu dle stavebních povolení specifikovaných v čl. 1.3 této Smlouvy, kterou Smluvní strany blíže specifikují v Příloze č. 2 této Smlouvy, popřípadě v rozsahu jeho schválených změn, kterou se zavazuje po jejím dokončení převést na Město, a to za úplatu ve výši 100,-Kč + DPH;
- (c) Developer se zavazuje, že nejpozději do 31. 12. 2026 ze svých finančních prostředků uhradí a investuje částku 500.000,-Kč + DPH, slovy: pět set tisíc korun českých, na vybudování či vybavení dětského hřiště (pořízení herních prvků a souvisejícího mobiliáře) v rámci rozvoje lokality „Na Vyhlídce“, když tuto investici je povinen učinit po dohodě s Městem a na základě žádosti Města a rovněž se zavazuje převést vlastnické právo k předmětu uvedené investice na Město, a to za cenu ve výši 1.000,-Kč. + DPH. Smluvní strany se dohodly na tom, že Město má právo určit konkrétní místo vybudování dětského hřiště či instalace vybavení dětského hřiště, když takovým místem může být rovněž Městský park Města sousedící s lokalitou „Na Vyhlídce“; přičemž pokud by vybudování v uvedené lokalitě nebylo z objektivních důvodů možné, dohodnou se smluvní strany na jiné vhodné lokalitě v blízkosti lokality „Na Vyhlídce“. Smluvní strany se dohodly na tom, že Město bude oprávněno učinit volbu konkrétních prvků, z nichž má být dětské hřiště vybudováno, přičemž tuto volbu provede Město dle katalogu výrobce, na němž se Město a Developer dohodnou a nedohodnou-li se, má právo určit katalog výrobce Developer. Město je oprávněno svoji volbu konkrétních prvků dětského hřiště učinit tak, aby maximální cena dle katalogu výrobce nepřesáhla 500 000,-Kč bez DPH.

#### 2.4 Developer se zavazuje:

- (a) poskytnout Městu jako účastník územního nebo stavebního řízení nebo jiného řízení souvisejícího s případným plánem Města vybudovat na pozemcích parc. č. 1233/1, parc. č. 1226/1, parc. č. 1225/3 a parc. č. 1224/1, v katastrálním území Kaplice veřejně prospěšnou stavbu či stavbu pro občanskou vybavenost nezbytnou součinnost k získání správních aktů nezbytných pro výstavbu takové případné stavby a pro její připojení k technické infrastruktuře, k jednotlivým sítím apod., zejména vyjádřit souhlas se záměrem Města, nebude-li takový záměr v rozporu s ujednáním této Smlouvy, a to za podmínky řádného a včasného plnění povinností Města dle této Smlouvy;
- (b) postupovat v rámci územních nebo stavebních řízení souvisejících s projektem Města na vybudování parkovacího domu bez zbytečného odkladu tak, aby příslušné správní akty bylo možno vydat bez zbytečných průtahů;
- (c) neměnit jednou udělené souhlasy a kladná stanoviska Developera vydaná v souvislosti s projektem Města na vybudování parkovacího domu, a to pod podmínkou, že Město dodrží a bude řádně a včas plnit své povinnosti ujednané v této Smlouvě.

#### 2.5 Město se zavazuje:

- (a) poskytnout Developerovi v mezích své samostatné působnosti jako účastník územního nebo stavebního řízení nebo jiného řízení souvisejícího s developerským projektem „Na vyhlídce“ nezbytnou součinnost k získání správních aktů nezbytných pro výstavbu developerského projektu „Na vyhlídce“ a pro připojení lokality „Na vyhlídce“ k technické infrastruktuře, k jednotlivým sítím apod., zejména vyjádřit souhlas se záměrem Developera, nebude-li takový záměr v rozporu s ujednáním této Smlouvy; a to vše za podmínky řádného a včasného plnění závazků Developera dle této Smlouvy;
- (b) postupovat v rámci územních nebo stavebních řízení souvisejících s developerským projektem „Na vyhlídce“ bez zbytečného odkladu tak, aby příslušné správní akty bylo možno vydat bez zbytečných průtahů;
- (c) neměnit jednou udělené souhlasy a kladná stanoviska Města vydaná v souvislosti s developerským projektem „Na vyhlídce“; a to pod podmínkou, že Developer dodrží a bude řádně a včas plnit závazky dohodnuté v této Smlouvě;
- (d) udělit Developerovi nezbytný souhlas s výstavbou parkovacích stání na pozemcích Města, aby byl Developer schopen splnit svoji povinnost dle čl. 2.3 písm. a) této Smlouvy, popř. dle požadavků příslušného stavebního úřadu uzavřít s Developerem smlouvu o právu provést stavbu, bude-li uzavření takové smlouvy stavební úřad požadovat;
- (e) Město vyvine úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby součinnost uvedenou výše v tomto čl. 2.5 případně poskytly i příspěvkové a další organizace ovládané či zřizované ze strany Města. Developer je však zároveň srozuměn s tím, že příslušné správní akty vydává v rámci výkonu přenesené působnosti věcně a místně příslušný úřad, tj. Městský úřad Kaplice, který vykonává státní správu jakožto nezávislý orgán v rozsahu na územní samosprávu přeneseném, kterému nevznikají z této smlouvy žádné povinnosti či závazky.

### **3. DOHODA O NAROVNÁNÍ**

- 3.1 Mezi Smluvními stranami vznikl v minulosti spor o zaplacení smluvní pokuty v částce 2 363 240,- Kč, k jejímuž zaplacení vyzvalo Město Developera dopisem ze dne 17. 4. 2023.
- 3.2 Podle tvrzení Města měl nárok Města vyplývat z čl. VI. odst. 6.2 kupní smlouvy uzavřené mezi Městem a Developerem dne 6. 11. 2017, na jejímž základě Město prodalo Developerovi pozemky uvedené v čl. 1.1 této Smlouvy. Podle čl. V. odst. 5.1 uvedené kupní smlouvy byl Developer povinen do pěti let od podpisu kupní smlouvy postavit a uvést do provozu bytové domy na pozemcích uvedených v čl. 1.1 této Smlouvy. Důvodem uplatnění smluvní pokuty ze strany Města byla skutečnost, že Developer podle názoru Města nepostavil a neuvedl do provozu bytové domy na pozemcích uvedených v čl. 1.1 této Smlouvy.
- 3.3 Developer s uplatněným nárokem nesouhlasil, neboť podle jeho názoru Město zavinilo příčinu ke vzniku zpoždění při realizaci developerského projektu Developera. Při uzavření kupní smlouvy ze dne 6. 11. 2017 byl Developer ze strany Města ujištěn, že veškeré nezbytné inženýrské sítě jsou ve vlastnictví Města, které Developerovi mělo poskytnout součinnost při stavebním řízení. Následně se ovšem ukázalo, že tato skutečnost není pravdivá, neboť Město nebylo vlastníkem spleškové

kanalizace ani pozemní komunikace včetně parkovacích stání a chodníků (byť se mylně domnívalo, že tyto vlastní). Tyto vlastnila společnost AM Invest CZ s.r.o., od níž byl Developer nucen odkoupit splaškovou kanalizaci za kupní cenu 2 mil. Kč. Pozemní komunikaci včetně parkovacích stání pak za kupní cenu 2 mil. Kč od uvedené společnosti odkoupilo Město. Bez odkoupení této inženýrské sítě Developerem by nebylo možno získat stavební povolení pro výstavbu developerského projektu. Z výše uvedených důvodů má Developer za to, že doba od 6. 11. 2017 do 16. 12. 2020 je dobou, po kterou nebylo reálně možno developerský projekt realizovat výlučně z důvodů daných na straně Města. Kromě shora uvedených důvodů nesouhlasil Developer s uplatněním smluvní pokuty vzhledem k délce stavebního řízení a s ohledem na pandemii Covidu 19. Z těchto důvodů se Developer domnívá, že nárok na zaplacení smluvní pokuty nemohl Městu vzniknout, resp. nárok uplatněný Městem považuje Developer za nevymahatelný.

3.4 Smluvní strany se dohodly na tom, že výše v tomto čl. 3 popsaná vzájemná sporná práva a povinnosti narovnávají následujícím způsobem:

(a) Smluvní strany dohodou ruší čl. VI. odst. 6.2 kupní smlouvy uzavřené mezi Městem a Developerem dne 6. 11. 2017, a to s účinky *ex tunc*, a tudíž právních účinků pozbývají jakékoli výzvy k zaplacení smluvních pokut na základě tohoto ustanovení dosud učiněné a žádné nároky na zaplacení smluvní pokuty tudíž neexistují.

3.5 Smluvní strany si sjednaly pro případ, že Developer nesplní ve lhůtách ujednaných v této Smlouvě své povinnosti uvedené níže v tomto článku Smlouvy, povinnost Developera zaplatit Městu smluvní pokutu, resp. smluvní pokuty, následovně:

- a) pokud Developer nesplní svůj závazek dle čl. 2.3 písm. a) této Smlouvy nejpozději do šesti (6) let ode dne podpisu této Smlouvy a současně pokud Developer tuto povinnost nesplní ani v dodatečné 30tidenní lhůtě stanovené mu Městem v písemné výzvě k dodatečnému splnění této povinnosti, zavazuje se zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč, slovy: pět set tisíc korun českých;
- b) pokud Developer nesplní svůj závazek dle v čl. 2.3 písm. b) této Smlouvy nejpozději do šesti (6) let ode dne podpisu této Smlouvy a současně pokud Developer tuto povinnost nesplní ani v dodatečné 30tidenní lhůtě stanovené mu Městem v písemné výzvě k dodatečnému splnění této povinnosti, zavazuje se zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč, slovy: pět set tisíc korun českých;
- c) pokud Developer nesplní svůj závazek definovaný v čl. 2.3 písm. c) této Smlouvy nejpozději do 31. 12. 2026 a současně pokud Developer tuto povinnost nesplní ani v dodatečné 30tidenní lhůtě stanovené mu Městem v písemné výzvě k dodatečnému splnění této povinnosti, zavazuje se zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč, slovy: pět set tisíc korun českých;
- d) pokud Developer nesplní svůj závazek provést a dokončit výstavbu dvou bytových domů v rámci developerského projektu „Na Vyhlídce“ na pozemcích vlastněných Developerem (parc. č. 1226/10 a parc. č. 1233/9, v k.ú. a obci Kaplice), tj. výstavbu dokončit do stavu, kdy na oba bytové domy bude vydáno příslušné kolaudační rozhodnutí či jiný správní akt potvrzující dokončení stavby, nejpozději do šesti (6) let ode dne podpisu této Smlouvy a současně pokud Developer tuto povinnost nesplní ani v dodatečné 30tidenní lhůtě stanovené mu Městem v

písemné výzvě k dodatečnému splnění této povinnosti, zavazuje se zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 863.240,-Kč, slovy: osm set šedesát tři tisíc dvě stě čtyřicet korun českých.

3.6. Smluvní strany se dohodly a prohlašují, že výše ujednaných smluvních pokut je přiměřená a odpovídá hodnotě zajišťované povinnosti, resp. újmě, která by z nedodržení té které smluvní pokutou zajištěné povinnosti mohla Městu vzniknout.

3.7. Smluvní strany se dohodly, že pokud by k prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Developera uvedeného v čl. 3.5 této Smlouvy a zajištěného smluvní pokutou došlo z důvodu prodlení s plněním jakékoliv povinnosti Města uvedené v této Smlouvě, na níž je splnění závazku Developera závislé, prodlužuje se o dobu prodlení Města lhůta, resp. lhůty, pro splnění toho kterého závazku Developera.

#### **4. DOBA PLATNOSTI SMLOUVY**

4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu šesti (6) let ode dne jejího podpisu Smluvními stranami. Po uplynutí této doby závazky ze Smlouvy zanikají, to však nemá vliv na práva Smluvních stran již vzniklá za trvání Smlouvy a na ujednání o smluvních pokutách.

4.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že druhá Smluvní strana porušuje své podmínky vyplývající jí z této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně písemně stanovené lhůtě, která bude trvat alespoň 30 dnů.

#### **5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

5.1 Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.

5.2 Smluvní strany budou jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a účelem této Smlouvy a učiní veškerá právní jednání nezbytná pro plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy.

5.3 Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.

5.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv.

5.5 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních. Každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

5.6 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně písemnými dodatky k této Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami.

5.7 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Kaplice č. 398ze dne 13.10.2025.

5.8 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha 1 Situace – parkování

Příloha 2 Popis technické infrastruktury, která bude předmětem převodu na Město

**PODPISOVÁ STRANA**

za **statutární město Kaplice**

Místo: Kaplice

Datum: 22.10.2025

---

Mgr. Libor Lukš, starosta

za **Na Vyhliďce Kaplice, s.r.o.**

Místo: Plzeň

Datum: 3.11.2025

---

Petr Hrubý, jednatel