

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ
podle § 1785 a násl. a § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

I.
SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: statutární město Plzeň
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČ: 00075370

bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:
zastoupený: panem Mgr. Romanem Zarzyckým
primátorem města Plzně

dále jen „budoucí prodávající“ nebo „prodávající“

a

budoucí kupující: REALACTIVA, a. s.
IČ: 24267171
sídlo: Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zastoupený: panem Michalem Rižákem, členem správní rady

dále jen „budoucí kupující“ nebo „kupující“

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

II.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem pozemků:

- p. č. 11641/3 o výměře 869 m²,
- p. č. 11642 o výměře 10 027 m²,
- p. č. 11695/1 o výměře 7 533 m²,
- p. č. 11700/1 o výměře 23 229 m²,
- p. č. 11700/4 o výměře 30 903 m²,¹
- p. č. 12102/79 o výměře 9 968 m²,

zapsaných na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

2. Budoucí kupující má záměr na shora uvedených pozemcích budoucího prodávajícího realizovat svůj investiční záměr spočívající ve výstavbě stavby „Plzeň – Pod fakultní nemocnicí, živá čtvrť v živé krajině“ specifikované v urbanistické studii (REALACTIVA,

¹ V době přijetí usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 379 ze dne 11. 12. 2025, které schvalovalo uzavření této smlouvy, měl pozemek p. č. 11700/4 výměru 11 307 m² a existovaly pozemky p. č. 11700/2 a 11700/3, oba k. ú. Plzeň. Následně realizoval katastrální úřad v rámci revize operátu řízení č. Z-9411/2025-405, při němž došlo ke sloučení některých pozemků v dané lokalitě. Na základě této změny došlo k zániku pozemků p. č. 11700/2 a 11700/3, oba k. ú. Plzeň, které jsou v současné době součástí pozemku p. č. 11700/4, k. ú. Plzeň. V důsledku popsané změny nedošlo ke změně rozsahu schváleného předmětu budoucího prodeje, ale k formální změně označení předmětu budoucí smlouvy kupní.

6/2025) (dále jen „**Stavba**“). Realizace Stavby je plánována v 5 etapách specifikovaných v urbanistické studii, a to takto:

- a) Etapa 1 zahrnuje výstavbu hlavní páteřní komunikace s liniovým parkem, která tvoří základní prostorovou osu čtvrti a definuje její identitu. Současně proběhnou přeložky stávajících inženýrských sítí a vybudování primární technické infrastruktury. Podél páteřní komunikace budou realizovány první stavební bloky 01 a 02 s aktivním parterem, čímž vznikne základ nového městského prostředí.
- b) Etapa 2 navazuje dostavbou bloků 03 a 04, které dotvoří severní uliční frontu a posílí propojení s okolní zástavbou.
- c) Etapa 3 se zaměřuje na vytvoření severojižní uliční osy směřující k Zapomenuté zahradě, která se stane významným pěším a rekreačním prvkem. Součástí je zahájení rekultivace části Zapomenuté zahrady a výstavba bloků 05 a 08.
- d) Etapa 4 pokračuje výstavbou bloků 09 a 10 při hranici se Zapomenutou zahradou, včetně dokončení její celkové rekultivace a přeměny v plnohodnotný městský park.
- e) Etapa 5 je závěrečnou fází s dostavbou bloků 06 a 07 podél jižní strany hlavní páteřní komunikace, čímž je naplněna původní koncepce blokové struktury a završena urbanistická kompozice celé čtvrti.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji pozemku a částí pozemků, vše v k. ú. Plzeň (o celkové výměře cca 29 900 m²), tj.:

- p. č. 11641/3 o výměře 869 m²,
- část p. č. 11642 o výměře 1 129 m², z celkové výměry 10 027 m²,
- část p. č. 11695/1 o výměře 2 210 m², z celkové výměry 7 533 m²,
- část p. č. 11700/1 o výměře 17 205 m², z celkové výměry 23 229 m²,
- část p. č. 11700/4 o výměře 5 406 m², z celkové výměry 30 903 m²,
- část p. č. 12102/79 o výměře 3 081 m², z celkové výměry 9 968 m²,

specifikovaných v článku II. odst. 1. této smlouvy, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího za účelem přípravy a realizace Stavby. Pro upřesnění se předmětem budoucího prodeje rozumí pozemky nebo jejich části dotčené výstavbou bytových a polyfunkčních domů včetně doprovodné zeleně (zákres viz příloha č. 1).

IV. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Na předmět prodeje bude vypracován znalecký posudek pro určení ceny za 1 m² jako ceny obvyklé v době uzavření kupní smlouvy a ke stavu pozemků v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (dále jen znalecký posudek). Při stanovení ceny budou zohledněny všechny okolnosti trhu, které mají na cenu pozemků v době prodeje vliv, zejména aktuální cenová hladina nemovitých věcí a dále připravenost technické a dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti v dané lokalitě, vyjma případné infrastruktury a vybavenosti realizované kupujícím na prodávaných pozemcích. Osobu znalce určí prodávající.
2. Bude-li cena stanovená tímto znaleckým posudkem vyšší než kupní cena navržená kupujícím, tj. 15 719 Kč/m², což odpovídá celkové nabídkové kupní ceně ve výši 470 000 000 Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát milionů korun českých) bez DPH za předpokládanou výměru předmětu prodeje 29 900 m², bude prodej pozemků realizován za cenu stanovenou znaleckým posudkem. V opačném případě (tzn. bude-li cena určená znaleckým posudkem nižší než nabídková cena nebo stejná jako nabídková cena) bude při zachování stejné výměry 29 900 m²

činit kupní cena 470 000 000 Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát milionů korun českých) bez DPH a v případě odchylky od předpokládané výměry 29 900 m² bude kupní cena upravena dle jednotkové ceny 15 719 Kč/m². DPH bude zúčtována podle právních předpisů platných v době prodeje.

3. Záloha na kupní cenu v budoucnu převáděných pozemků uvedených v čl. III. odst. 1. této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta ve výši 150 000 000 Kč (slovy: jedno sto padesát milionů korun českých) bez DPH. K této částce je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 31 500 000 Kč (slovy: třicet jeden milion pět set tisíc korun českých). Celková záloha na kupní cenu je po zaokrouhlení 181 500 000 Kč (slovy: jedno sto osmdesát jeden milion pět set tisíc korun českých).
4. Celková záloha na kupní cenu 181 500 000 Kč (slovy: jedno sto osmdesát jeden milion pět set tisíc korun českých) byla zaplacená budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, před podpisem této smlouvy budoucím kupujícím.
5. Doplatek kupní ceny, tj. rozdíl mezi kupní cenou a již uhrazenou zálohou na kupní cenu, bude uhrazen před podpisem konečné kupní smlouvy budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený v čl. I. této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

V. INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVKY

1. Budoucí kupující je povinen budoucímu prodávajícímu uhradit před uzavřením kupní smlouvy spolu s doplatkem kupní ceny investiční příspěvky blíže specifikované níže v tomto článku. Investiční příspěvky dle této smlouvy jsou plněním budoucího kupujícího jakožto investora uskutečněným za účelem pokrytí části nákladů na novou veřejnou infrastrukturu a veřejnou službu vyvolaných investičním záměrem budoucího kupujícího v podobě realizace Stavby. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ani kupní cenou za převod pozemků dle této smlouvy.
2. Budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu před uzavřením kupní smlouvy investiční příspěvek ve formě finančního plnění ve výši 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) na účet budoucího prodávajícího uvedený v čl. I. této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
3. Budoucí kupující je dále povinen nejpozději do 6 měsíců po uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní předložit budoucímu prodávajícímu návrh investičního příspěvku ve formě věcného plnění, a to bezúplatným poskytnutím existujících bytových jednotek o dispozici 2+kk, 2+1, 3+kk a/nebo 3+1 o velikosti 50 až 80 m² ve standardní kvalitě v rámci jiných lokalit na území města Plzně s preferovaným umístěním v ucelených blocích; katalog nabízených bytových jednotek musí být předem projednán s Odborem bytovým Magistrátu města Plzně.
4. Hodnota nabízených bytových jednotek dle odst. 3. tohoto článku bude stanovena na základě znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou. Osobu znalce určí budoucí prodávající. Náklady na zpracování znaleckého posudku hradí budoucí prodávající. Hodnota věcného plnění bude minimálně ve výši 80 000 000 Kč (slovy: osmdesát milionů korun českých). Převod věcného plnění do majetku města Plzně bude realizován formou darovací smlouvy, která bude uzavřena současně s uzavřením kupní smlouvy. Pro případ, že nedojde k dohodě mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím ve věci předmětu věcného plnění (budoucí prodávající není povinen budoucím kupujícím nabídnuté byty přijmout), budoucí kupující poskytne budoucímu prodávajícímu investiční příspěvek ve formě finančního plnění

ve výši 80 000 000 Kč (slovy: osmdesát milionů korun českých) na účet budoucího prodávajícího uvedený v čl. I. této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a to před uzavřením kupní smlouvy. Tím není nijak dotčena povinnost budoucího kupujícího k úhradě investičního příspěvku ve výši 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) dle odst. 2. tohoto článku.

5. Investiční příspěvky budou kupujícím uhrazeny na účet prodávajícího před podpisem kupní smlouvy kupujícím.

VI.

PODMÍNKY SMLOUVY O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

1. Budoucí kupující se zavazuje, že:
 - a) bude při projektové přípravě Stavby postupovat v souladu s územní studií zpracovanou pro dané území – Územní studie „Pod Fakultní nemocnicí, Plzeň“ (ÚKRMP, 2023) schválená usnesením Rady města Plzně č. 635 ze dne 27. června 2024 a vložená do Evidence podkladů Ministerstva pro místní rozvoj ČR jako podklad pro rozhodování v území, která stanovuje základní limity v území (ulice, veřejná prostranství, zelené koridory, mateřskou školu...) (dále jen „**Územní studie**“) a případné odchylky od Územní studie budou v další fázi projektové přípravy předloženy k odsouhlasení budoucímu prodávajícímu,
 - b) v případě výstavby nové technické a dopravní infrastruktury (dále jen „**TDI**“) musí budoucí kupující před zahájením řízení o Povolení záměru na Stavbu smluvně vyřešit s budoucím prodávajícím, prostřednictvím Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně, budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčených pozemků, tzn. uzavřít smlouvy o smlouvách budoucích kupních na převod TDI a dotčených pozemků do majetku budoucího prodávajícího; nově budovaná TDI musí být navržena a realizována v souladu s Plzeňským standardem komunikací (dostupným na <https://www.svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/>) a s Plzeňským standardem kanalizace a vodovodu (dostupným na <https://www.plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/technicky-urad/odbor-spravy-infrastruktury/clanky-osi/plzensky-standard-kanalizace-vodovod.aspx>) a převedena do majetku budoucího prodávajícího za kupní cenu ve výši 1 % pořizovacích nákladů, maximálně 1 000 000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) včetně DPH za každou etapu (viz vymezení etap v čl. II odst. 2), tj. maximálně ve výši 5 000 000 Kč včetně DPH za veškerou TDI vybudovanou v rámci Stavby a převáděnou do majetku budoucího prodávajícího, a pozemky za kupní cenu 40 Kč/m² (slovy: čtyřicet korun českých za jeden metr čtvereční) bez DPH; budoucí kupující je dále povinen před zahájením řízení o Povolení záměru na Stavbu uzavřít s budoucím prodávajícím prostřednictvím Správy veřejného statku města Plzně, příspěvkové organizace (dále jen „**SVSMP**“) nájemní smlouvu na nájem pozemků města za účelem realizace TDI související s plánovanou Stavbou,
 - c) v případě, kdy TDI určená k převzetí do majetku města Plzně bude realizována na pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se budoucí kupující dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku města Plzně za smluvní cenu 40 Kč/m² (slovy: čtyřicet korun českých za jeden metr čtvereční) bez DPH,
 - d) v případě uložení inženýrských sítí (které nebudou přebírány do majetku města Plzně) do pozemků města Plzně uzavře budoucí kupující s budoucím prodávajícím smlouvy o zřízení služebností za standardních podmínek (cena bude stanovena dle platného interního předpisu MMP, ke dni uzavření této smlouvy jde o instrukci QI – 63 – 03 – 01 Zřizování věcných břemen),

e) kompletní projektová dokumentace na Stavbu musí mimo jiné obsahovat:

- veškerou řádně navrženou TDI, včetně dopravního napojení celého území na Lidickou třídu do nové křižovatky,
- jednoznačně určené pozemky, které budou zasažené výstavbou technické a dopravní infrastruktury pro napojení řešeného území,
- vedení všech inženýrských sítí a infrastruktury, například odvedení dešťových vod, umístění sítí – NN, data, veřejné osvětlení, reálnou trasu stávající kanalizace,
- koordinaci vedení sítí a výsadby stromů tak, aby bylo možné posoudit, zda bude navržená výsadba realizovatelná; budoucí prodávající upozorňuje na nutnost dodržení ochranného pásma stromů (min. 2 m od okraje výkopu, případně dále, pokud je ochranné pásmo sítě větší) a vést nové sítě mimo navrhované stromy,
- zásah Stavby do dřevin, tj. doplnit dendrologický průzkum, vyznačit dřeviny ke kácení a dřeviny k ponechání (veškeré stromy i keře); při skácení dřevin bude požadována náhradní výsadba,
- u ponechávaných dřevin řešení ochrany při stavbě dle ČSN 83 9061 (kmen, větve i kořeny). Sadovnické úpravy budou řešeny dle platných norem pro sadovnictví a krajinářství ČSN 83 9011 – 83 9061 a dle platné oborové normy ČSN 46 4902,
- projekt sadových úprav, který bude v předstihu projednán s úsekem městské zeleně SVSMP; návrh musí být realizovatelný včetně ufinancovatelné údržby (např. omezení nákladných květinových výsadeb atd.) s důrazem na výsadbu alejových stromů,
- v I. etapě řešení kompletní výstavby hlavní páteřní komunikace a její oboustranné napojení na stávající okrajové komunikace, a to včetně infrastruktury pro cyklostezku,
- zachování dvou základních cyklotras, které vedou přes pozemky p. č. 11695/1 a p. č. 11700/1, oba v k. ú. Plzeň,
- realizaci mateřské školy minimálně v rozsahu dle budoucím kupujícím předložené urbanistická studie „Plzeň – Pod fakultní nemocnicí, živá čtvrť v živé krajině“ (REALACTIVA, 6/2025),
- realizaci revitalizace Zapomenuté zahrady včetně přilehlého parku (zejména revitalizace mlatových cest, výsadby stromů, záhonů, vodních prvků atp.) a vybudování místa pro setkávání a společenské akce (stoly, lavičky včetně opětovného vybudování původního dřevěného objektu apod.); celková hodnota těchto činností bude odpovídat přibližně částce 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez DPH; budoucí kupující provede tyto činnosti bez nároku na finanční vypořádání ze strany budoucího prodávajícího.

2. Budoucí kupující bere na vědomí, že:

- na základě schválené změny Územního plánu Plzeň č. 4, s účinností od 1. ledna 2026, se bude jednat o lokalitu zastavitelnou, L.1_61 Pod Fakultní nemocnicí, využití městské obytné (MO), na části se nachází plocha zelené infrastruktury ZI 1.30, jež je nutno respektovat a rozvíjet. Pro území je zpracovaná Územní studie,
- projekt zasahuje do Významného krajinného prvku a je nutné získat souhlas Odboru životního prostředí Magistrátu města Plzně se zásahem do významného krajinného prvku,
- výše uvedená Stavba musí být v souladu s Územní studií, případně musí dojít ke schválení odchylek od této studie,
- v severozápadním cípu zájmového území, vedle parcely p. č. 11645/6 v k. ú. Plzeň, se nachází otevřené koryto, které nyní odvádí vodu z celého sídliště Lochotín; budoucí kupující bude participovat na „odtrubnění“ této jinak dešťové vody v rámci území, tj. projekt svodu dešťových vod v předstihu projedná s oddělením vodního hospodářství a rybářství SVSMP, aby liniový park svou dimenzí odpovídal možnému průtoku dešťových vod ze sídliště Lochotín,

- na předmětných pozemcích v k. ú. Plzeň či jejich částech se nachází níže uvedená vodohospodářská infrastruktura včetně jejího ochranného pásma v majetku spol. VODÁRNA PLZEŇ a.s.:
 - p. č. 11641/3 – kanalizační stoka DN 1400 z roku 2008,
 - p. č. 11642 – kanalizační stoka DN 1400 z roku 2008,
 - p. č. 11695/1 – kanalizační sběrač DN 1600/2100 z roku 2022, kanalizace DN 1400 z roku 2008, kanalizace DN 300 z roku 1980 a vodovodní řad DN 300 z roku 2022,
 - p. č. 11700/101 – kanalizace DN 300 z roku 1980,
 - p. č. 12102/79 – kanalizační sběrač DN 1600/2100 z roku 2022, vodovodní řad DN 300 z roku 2022,
 - pozemek p. č. 12102/79 v k. ú. Plzeň je od roku 2023 zatížen kanalizační stokou DN 300, včetně jejího ochranného pásma, v majetku Univerzity Karlovy, Fakultní nemocnice (dále jen „FN“) Plzeň; tuto stoku provozuje spol. VODÁRNA PLZEŇ a.s. a dále je na tomto pozemku od roku 1990 uložen areálový vodovodní řad DN 150 včetně jeho ochranného pásma v majetku FN Plzeň, který VODÁRNA PLZEŇ a.s. neprovozuje,
 - na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň jsou zapsaná další věcná břemena zatěžující pozemky p. č. 11700/4, p. č. 11695/1, p. č. 12102/79, vše v k. ú. Plzeň,
 - na pozemku p. č. 11700/1 v k. ú. Plzeň je uložena vodovodní přípojka ve vlastnictví majitele připojené nemovitosti,
- situace se zákresem umístění vodohospodářských sítí tvoří přílohu č. 2 smlouvy o smlouvě budoucí kupní; přesný průběh této vodohospodářské infrastruktury a šíři jejího ochranného pásma si budoucí kupující ověří u spol. VODÁRNA PLZEŇ a.s. – Provozu Vodovody Plzeň - město, Údolní 6, Plzeň a Provozu Kanalizace Plzeň – město, Jateční 40, Plzeň,
- dle Generelu odvodnění města Plzně je na části pozemku p. č. 11700/4 v k. ú. Plzeň navržena retenční nádrž ozn. ID 68, jejíž výstavba bude nutná v případě neuplatnění místních retencí; hospodaření s dešťovou vodou v zájmové lokalitě je zpřesněno územní studií „Pod Fakultní nemocnicí, Plzeň“ (ÚKRMP, 2023),
- jím předložená urbanistická studie „Plzeň – Pod fakultní nemocnicí, živá čtvrť v živé krajině“ (REALACTIVA, 6/2025) se v některých ohledech odchyluje od Územní studie; v další fázi projektové přípravy je nezbytné tyto odchylky vyhodnotit, řádně zdůvodnit a projednat, včetně jejich odsouhlasení příslušnými orgány, např. ve vztahu k umístění vodohospodářské infrastruktury v souladu s Územní studií, kdy oproti Územní studii dochází k jinému umístění navržené vodohospodářské infrastruktury; zároveň bere na vědomí, že technické řešení nově navrhované vodohospodářské infrastruktury dle předloženého podkladu je v některých částech neakceptovatelné, neboť neodpovídá základním technickým požadavkům, kdy je například navrženo podélné umístění nového vodovodního řadu nad stávající vodovodní řad,
- v jím předložené urbanistické studii záměru není zapracován aktuální projekt FN Plzeň, Pávek infekčních chorob, který na území navazuje, včetně navrhovaného vsakovacího prvku na dešťovou vodu a který se záměrem bezprostředně sousedí,
- na základě následných stupňů projektové dokumentace dojde k upřesnění vymezení předávaných uličních prostranství, kdy uliční čáry musí odpovídat nově vymezeným blokům, aby mohlo dojít k následnému předání prostupů územím do majetku města,
- rozsah prodávaných částí předmětných pozemků bude respektovat stávající síť vodohospodářské infrastruktury včetně jejich ochranného pásma a zároveň bude respektovat nově budované síť a přeložky stávajících sítí vodohospodářské infrastruktury,
- na části pozemků p. č. 11700/1 a p. č. 11700/4, oba v k. ú. Plzeň, je na základě usnesení RMP č. 1014 ze dne 16. prosince 1999 uzavřena nájemní smlouva č. 2005/003148/NS,

ve znění jejich pozdějších dodatků, se Základní organizací Českého zahrádkářského svazu - Na sudech Plzeň, a to na dobu neurčitou, s roční výpovědní dobou, vždy k 1. říjnu běžného roku (dále jen „**Nájemní smlouva**“); budoucí kupující se seznámil s textem Nájemní smlouvy; smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající nejpozději do 30. září 2026 Nájemní smlouvu vypoví,

- na částech pozemků p. č. 11700/1 a p. č. 11700/4, oba v k. ú. Plzeň, na které je uzavřena Nájemní smlouva, se nacházejí různé stavby a zařízení vybudované a umístěné ze strany zahrádkářů; budoucí prodávající nenese odpovědnost za vyklizení pronajatých částí pozemků v souvislosti s ukončením Nájemní smlouvy ani za stav těchto částí pozemků v době jejich předání budoucímu kupujícímu, když v případě nevyklizení těchto částí pozemků ke dni ukončení nájemního vztahu si vyklizení pozemků zajistí sám budoucí kupující jako jejich nový vlastník; budoucí kupující v této souvislosti nebude po budoucím prodávajícím ani v budoucnu požadovat náhradu nákladů ani se domáhat jiných nároků, včetně náhrady škody.

VII. PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

1. Podmínkou pro vznik povinnosti budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy je soulad budoucím kupujícím předložené projektové dokumentace pro povolení záměru na Stavbu (dále jen „**Projektová dokumentace pro povolení záměru**“) s územně plánovací dokumentací, s Územní studií, s již případně vydanými veřejnoprávními rozhodnutími či povoleními týkajícími se Stavby, s právními předpisy, s technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, 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 s Plzeňskými standardy komunikací (dostupnými na <https://www.svsmp.cz/komunikace-a-mosty/plzensky-standard-komunikaci/>) v platném znění, jakož i s dalšími pravidly stanovenými v této Smlouvě.
2. Budoucí kupující předloží oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP žádost o vyjádření statutárního města Plzně jako účastníka řízení před stavebním úřadem k řízení o vydání povolení záměru na Stavbu dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „**Povolení záměru**“), a to se všemi náležitostmi a přílohami, zejména s Projektovou dokumentací pro povolení záměru. Budoucí prodávající prostřednictvím oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP nejpozději do 60 dnů od předložení úplné žádosti o vyjádření posoudí předloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejího souladu s územně plánovací dokumentací, s Územní studií, s již případně vydanými veřejnoprávními rozhodnutími či povoleními týkajícími se Stavby, s právními předpisy, s technickými normami (EN, ČSN), bez ohledu na jejich závaznost, s Plzeňskými standardy vodovodu a kanalizace a s Plzeňskými standardy komunikací, jakož i s dalšími pravidly stanovenými v této Smlouvě.
3. Budoucí kupující je oprávněn vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy až poté, co bude ze strany budoucího prodávajícího prostřednictvím oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP písemně informován o splnění shora uvedené podmínky pro uzavření kupní smlouvy. Budoucí kupující je povinen zaslat výzvu k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu nejdéle do 1 roku ode dne, kdy byl o splnění podmínky pro uzavření kupní smlouvy písemně informován.
4. Předmětem prodeje budou pozemek p. č. 11641/3 a části pozemků p. č. 11642, p. č. 1695/1, p. č. 12102/79, p. č. 11700/1, p. č. 11700/4, vše v k. ú. Plzeň, pod stavbami budov vč. okapového chodníčku (bude-li realizován) a části s doprovodnou zelení. Předpokládaný rozsah předmětu prodeje je znázorněn v příloze č. 1 této smlouvy. Přesný rozsah prodáváných

částí pozemků bude vycházet z předložené a odsouhlasené kompletní projektové dokumentace k povolení záměru.

5. Vlastní prodej pozemku p. č. 11641/3 a částí pozemků p. č. 11642, p. č. 1695/1, p. č. 12102/79, p. č. 11700/1, p. č. 11700/4, vše v k. ú. Plzeň, bude samostatně projednán v orgánech města Plzně, a to po odsouhlasení geometrického plánu pro rozdělení pozemků a vydání souhlasného stanoviska k prodeji částí pozemků p. č. 11642, p. č. 1695/1, p. č. 12102/79, p. č. 11700/1, p. č. 11700/4, vše v k. ú. Plzeň, prostřednictvím oddělení majetkových stanovisek Technického úřadu MMP. Tato podmínka nemá vliv na závaznost povinnosti budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu za podmínek dle této smlouvy. Návrh geometrického plánu vč. soutisku s koordinační situací musí odpovídat interně projednané a budoucím prodávajícím odsouhlasené Projektové dokumentaci pro povolení záměru; v takovém případě není budoucí prodávající oprávněn odepřít udělení souhlasu s návrhem geometrického plánu. V případě, že by při stanovení rozsahu předmětu prodeje pro účely vyhotovení geometrického plánu vznikly pochybnosti (neshody) o přesném vymezení nebo rozsahu předmětu prodeje, stanoví rozsah předmětu prodeje jednostranně budoucí prodávající s tím, že jím provedená úprava rozsahu předmětu prodeje oproti návrhu geometrického plánu předloženého budoucím kupující je limitována +/- 1,5 % z předpokládané výměry předmětu prodeje, tj. z výměry 29 900 m². Bude-li třeba upravit návrh geometrického plánu, zajistí jeho úpravu v souladu s přechozí větou budoucí kupující.
6. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků je, že nejpozději současně s kupní smlouvou na prodej pozemků budou mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím uzavřeny za shora uvedených podmínek smlouva o smlouvě budoucí kupní na převod TDI do vlastnictví města Plzně, smlouva o smlouvě budoucí kupní na převod pozemků, resp. jejich částí zasažených TDI, do vlastnictví města Plzně a nájemní smlouva na užívání pozemků města za účelem realizace TDI.
7. Dojde-li ke splnění všech podmínek pro uzavření kupní smlouvy stanovených touto smlouvou, tj.:
 - a) budoucí prodávající prostřednictvím oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP písemně informuje budoucího kupujícího o souladu Projektové dokumentace pro povolení záměru ve smyslu čl. VII odst. 1 této smlouvy,
 - b) budoucí prodávající obdrží od budoucího kupujícího řádnou výzvu k uzavření kupní smlouvy spolu s návrhem geometrického plánu v soutisku koordinační situace odpovídajícím interně projednané a budoucím prodávajícím odsouhlasené Projektové dokumentaci pro povolení záměru,
 - c) budoucí prodávající odsouhlasí návrh geometrického plánu dle čl. VII odst. 5 této smlouvy,
 - d) ze strany budoucího kupujícího dojde k podpisu smluv, jejichž uzavření je dle čl. VII odst. 6 této smlouvy podmínkou pro uzavření kupní smlouvy, a takto podepsané smlouvy budou doručeny budoucímu prodávajícímu,
 - e) budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu investiční příspěvek ve formě finančního plnění ve výši 50 000 000 Kč dle čl. V odst. 2 této smlouvy,
 - f) budoucí kupující poskytne za podmínek dle čl. V odst. 4 této smlouvy budoucímu prodávajícímu investiční příspěvek ve formě věcného plnění dle čl. V odst. 3 této smlouvy (v takovém případě doručí budoucímu prodávajícímu budoucím kupujícím podepsanou smlouvu o bezúplatném převodu bytových jednotek do vlastnictví budoucího prodávajícího) nebo uhradí budoucímu prodávajícímu investiční příspěvek ve formě finančního plnění ve výši 80 000 000 Kč dle čl. V odst. 4 této smlouvy,
 - g) budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu doplatek kupní ceny dle čl. IV odst. 5 této smlouvy,

zavazují se obě smluvní strany mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, a to do 9 měsíců ode dne, kdy budoucí prodávající obdrží od budoucího kupujícího písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy vč. návrhu geometrického plánu v soutisku koordinační situace. Nebudou-li splněny všechny podmínky pro uzavření kupní smlouvy uvedené v tomto odstavci nejpozději do 31. prosince 2027, má budoucí prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

8. Stanovisko statutárního města Plzně jako účastníka řízení v řízení o Povolení záměru zašle budoucí prodávající prostřednictvím oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP budoucímu kupujícímu bez zbytečného odkladu po uzavření kupní smlouvy.
9. V rámci prodeje bude v případě požadavku budoucího prodávajícího řešeno zřízení služebností vyplývajících z realizace Stavby.

VIII. PODMÍNKY V KUPNÍ SMLOUVĚ

Kupní smlouva bude obsahovat následující podmínky:

1. Kupující je povinen nejpozději do 31. března 2028 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou a úplnou žádost o Povolení záměru na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o Povolení záměru na Stavbu je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
2. Proávající je oprávněn odstoupit od kupní smlouvy v případě, že nejpozději do 31. března 2029 Povolení záměru na Stavbu nenabude právní moci; lhůta dle předchozí věty se prodlužuje o dobu, po kterou se prodloužilo řízení o vydání Povolení záměru na Stavbu v důsledku podaných řádných opravných prostředků a jejich vyřizování, s výjimkou řádných opravných prostředků podaných kupujícím, nejpozději však do 31. prosince 2030. Za účelem realizace práva kupujícího na odstoupení od smlouvy bude v kupní smlouvě sjednán k převáděným pozemkům zákaz zcizení a zatížení, a to na dobu určitou do dne nabytí právní moci Povolení záměru na Stavbu, nejdéle na dobu do 31. března 2031. Zákaz zcizení a zatížení bude k převáděným pozemkům sjednán jako právo věcné zapisované do katastru nemovitostí.
3. Kupující je povinen realizovat Stavbu dle její specifikace uvedené v dokumentaci pro povolení Stavby ověřené stavebním úřadem. Kupující je oprávněn v průběhu realizace Stavby provést dílčí změny stavby oproti specifikaci Stavby v dokumentaci pro povolení Stavby ověřené stavebním úřadem; kupující však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP změnit Stavbu ve smyslu změny záměru před dokončením dle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Změna záměru před dokončením**“). Kupující se zavazuje případnou Změnu záměru před dokončením v dostatečném časovém předstihu, tj. min. 60 dní před podáním žádosti o Změnu záměru před dokončením stavebnímu úřadu, projednat s prodávajícím a předložit úplnou projektovou dokumentaci ke Změně záměru před dokončením k odsouhlasení prodávajícímu zastoupenému oddělením technických stanovisek Technického úřadu MMP, Škroupova 5, Plzeň. Pokud kupující provede Změnu záměru před dokončením bez předchozího písemného souhlasu oddělení technických stanovisek Technického úřadu MMP, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč (jeden milion korun českých).
4. Kupující je povinen nejpozději:
 - a) do 30. září 2033 dokončit 1. etapu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání dokončené 1. etapy Stavby. V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle

- předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny bez DPH/365 dní, za každý započatý den prodlení maximálně však do výše 3 % z kupní ceny bez DPH,
- b) do 30. června 2034 dokončit 2. etapu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání dokončené 2. etapy Stavby. V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny bez DPH/365 dní, za každý započatý den prodlení maximálně však do výše 3 % z kupní ceny bez DPH,
- c) do 31. března 2035 dokončit 3. etapu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání dokončené 3. etapy Stavby. V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny bez DPH/365 dní, za každý započatý den prodlení maximálně však do výše 3 % z kupní ceny bez DPH,
- d) do 31. března 2036 dokončit 4. etapu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání dokončené 4. etapy Stavby. V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny bez DPH/365 dní, za každý započatý den prodlení maximálně však do výše 3 % z kupní ceny bez DPH,
- e) do 31. března 2037 dokončit Stavbu jako celek do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání dokončené Stavby. V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 3 % z kupní ceny bez DPH/365 dní, za každý započatý den prodlení maximálně však do výše 3 % z kupní ceny bez DPH,
- f) do 31. března 2035 dokončit revitalizaci „Zapomenuté zahrady“ včetně přilehlého parku (zejména revitalizace mlatových cest, výsadby stromů, záhonů, vodních prvků atp.) a vybudovat místo pro setkávání a společenské akce (stoly, lavičky včetně opětovného vybudování původního dřevěného objektu apod.). V případě nedodržení povinnosti kupujícího dle předchozí věty sjednává se smluvní pokuta ve výši 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých).
5. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy a veškerých ujednání v ní obsažených a práv a povinností v jejím rámci či v souvislosti s ní přijatých (zejména týkajících se budoucí výstavby) i v případě převodu pozemků na třetí osobu. Kupující není oprávněn postoupit kupní smlouvu, tedy převést svá práva a povinnosti z kupní smlouvy nebo její části ani jakékoli v ní obsažené právo či povinnost v jejím rámci či v souvislosti s ní přijaté (zejména týkající se budoucí výstavby), třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího. V žádosti o souhlas s postoupením poskytne kupující prodávajícímu dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu kupní smlouvy, kterým je realizace Stavby, a o osobě postupníka. Proávající se zavazuje jednat s kupujícím o možnosti postoupení smlouvy, resp. její části netýkající se vlastního převodu vlastnického práva k převáděným pozemkům a úhrady kupní ceny, budou-li zajištěny veškerá práva a oprávněné zájmy města v souvislosti s takovým postoupením a s osobou postupníka (závazek prodávajícího jednat neznamená jeho povinnost udělit souhlas).
6. Kupující dále bere na vědomí, že v prodávaných pozemcích se mohou nacházet zařízení, která prodávajícímu nejsou známa; v této souvislosti se kupující vzdává práv z vadného plnění a nebude na prodávajícím uplatňovat ani náhradu případné škody.
7. Peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou (dle čl. VIII. odst. 1., 3. a 4.) budou v kupní smlouvě zajištěny formou bankovní záruky nebo

kauce u vybraných bank (Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., RAIFFEISEN BANK a.s., Česká spořitelna, a.s.) ve výši 6 100 000 Kč (slovy: šest milionů jedno sto tisíc korun českých) a 15 % z celkové kupní ceny (bez DPH). Do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami kupující doloží prodávajícímu záruční listinu nebo složí kauci na účet prodávajícího.

8. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům na základě kupní smlouvy bude podán na příslušný katastrální úřad až po složení kauce nebo doložení záruční listiny. Pokud kupující nedoloží prodávajícímu záruční listinu, ani nesloží kauci na účet prodávajícího nejpozději do 60 dnů po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami, má prodávající právo od kupní smlouvy odstoupit.
9. Kupující se zavazuje v případě odstoupení od smlouvy poskytnout prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost potřebnou pro zpětný zápis vlastnického práva na město Plzeň k předmětu prodeje v katastru nemovitostí. V případě odstoupení od smlouvy budou kupujícímu vráceny uhrazené investiční příspěvky, jakož i zaplacená kupní cena, a to ve výši, v jaké byly poskytnuty s tím, že kupujícímu nenáleží žádná náhrada, úroky ani vydání bezdůvodného obohacení. Stejně bude postupováno ve všech případech, kdy by si smluvní strany měly vracet plnění z kupní smlouvy.

IX.

SPOLEČNÁ UJEDNÁNÍ KE SMLUVNÍM POKUTÁM

1. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující, resp. kupující, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu, resp. prodávajícímu, smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění.
2. Budoucí kupující, resp. kupující, se zavazuje uhradit smluvní pokuty na účet budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, uvedený v čl. I. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího, budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, k jejich úhradě.
4. Budoucí prodávající, resp. prodávající, má vedle smluvních pokut nárok na náhradu újmy vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují, a to v plné výši.
5. Je-li pro případ porušení téže povinnosti sjednána smluvní pokuta současně ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní i ve smlouvě o zajištění inženýrské činnosti uzavřené na základě usnesení Rady města Plzně č. 1046 ze dne 2. prosince 2025, je Město, coby oprávněná smluvní strana, oprávněno uplatnit smluvní pokutu pouze na základě jedné z uvedených smluv.

X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy touto smlouvou výhradně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.
2. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a jsou s ním srozuměny, že smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za výhodnou, což stvrzují svými podpisy.

3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 379 ze dne 11. prosince 2025. Záměr statutárního města Plzně uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na budoucí prodej částí pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně od 25. listopadu 2025 do 10. prosince 2025.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu tří výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží budoucí kupující, dva výtisky obdrží budoucí prodávající.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru budoucí prodávající.

Příloha č. 1 - situace se zákresem předmětu budoucího prodeje

Příloha č. 2 - situace se zákresem umístění vodohospodářských sítí

V Plzni dne

V Plzni dne

.....
statutární město Plzeň
zast. Mgr. Romanem Zarzyckým
primátorem města Plzně

budoucí prodávající

.....
REALACTIVA, a.s.
zast. Michalem Řížákem
členem správní rady

budoucí kupující

