

Statutární město Zlín

a

[•]

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

(Boněcký rybník)

Wilsons

Václavské náměstí 47

110 00 Praha 1

Telefon +420 705 717 775

info@wilsonscee.com

www.wilsonscee.com

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

Smluvní strany:

- (1) **Statutární město Zlín**, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, IČO 00283924, DIČ CZ00283924, číslo bankovního účtu 3049002/0800 vedený u Česká spořitelna, a.s. (dále jen „**Budoucí prodávající**“)
- (2) **[•]**, společnost se sídlem **[•]**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném **[•]** pod sp. zn. **[•]**, IČO **[•]** (dále jen „**Budoucí kupující**“)

Vzhledem k tomu, že

- (A) Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 1645/13, 1645/8, 1645/14, 1645/15 a 1645/27, z nichž hodlá rozdělením a sloučením vymezit pozemky parc. č. 1645/13, 1645/15, 1645/79 a 1645/80 geometrickým plánem č. 2469-19/2026 ověřeným autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Tomášem Klosem pod č. 129/2026 a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín pod čj. 330/2026-705; geometrický plán tvoří Přílohu 1 této smlouvy (dále jen „**Geometrický plán**“), vše v katastrálním území Příluky u Zlína (635812), obec Zlín (dále jen „**Pozemky**“).
- (B) Budoucí prodávající má zájem o rozvoj území, jehož součástí jsou Pozemky, v rámci něhož bude Budoucím kupujícím na Pozemcích vybudována nová městská čtvrť sestávající z bytových domů a zdravotně technické vybavenosti, komunikací, terénních úprav. V území, jehož součástí jsou pozemek parc. č. 1645/27 vymezený Geometrickým plánem v katastrálním území Příluky u Zlína (635561), obec Zlín, a pozemky parc. č. 1645/32, 1645/33, 1645/77, 1645/11, 1645/8, 1645/57, 1645/48, 1645/15, 1645/14, 1645/13 v katastrálním území Příluky u Zlína (635812), obec Zlín (dále společně jen „**Městský pozemek**“) a Pozemky, Budoucí kupující vybuduje dopravní, venkovně-terénní a inženýrskou infrastrukturu (dále jen „**Infrastruktura**“) zahrnující zejména výstavbu veškerých potřebných inženýrských sítí a jejich napojení na veřejné sítě a infrastruktury, přístupové komunikace k jednotlivým budovám a zeleň v celém území, tj. jak na Pozemcích, tak Městském pozemku, případně dalších pozemcích dle Projektové dokumentace (jak je definována dále) (dále jen „**Území**“), vše v souladu s projektovou dokumentací, která tvoří Přílohu 2 této smlouvy (dále jen „**Projektová dokumentace**“) (dále vše jen „**Záměr**“).
- (C) Záměr může být realizován buď najednou, nebo postupně v etapách následovně: Etapa A (na pozemku parc. č. 1645/79), Etapa B (na pozemku parc. č. 1645/80), Etapa C (na pozemku parc. č. 1645/13) a Etapa D (na pozemku parc. č. 1645/15) dle Geometrického plánu (každá z těchto etap dále také jen „**Etapa**“).
- (D) Za tímto účelem Budoucí prodávající uspořádal veřejnou soutěž, ve které vybral Budoucího kupujícího jako nejvhodnějšího uchazeče o koupi Pozemků a realizaci Záměru na nich;

se smluvní strany dohodly následovně:

1 Předmět smlouvy

Touto smlouvou se Budoucí prodávající a Budoucí kupující vzájemně zavazují spolu uzavřít za níže uvedených podmínek jednu nebo více kupních smluv o převodu Pozemků včetně všech jejich součástí a příslušenství, a to ve znění uvedeném v Příloze 4, kterou Budoucí prodávající převede své vlastnické právo k Pozemkům včetně všech jejich součástí a příslušenství na Budoucího kupujícího (každá taková kupní smlouva dále jen „**Kupní smlouva**“) a Budoucí kupující se zaváže zaplatit za to Budoucímu prodávajícímu Kupní

cenu podle článku 2; Budoucí prodávající nebude na základě Kupních smluv odpovídat za žádné fyzické ani věcně-právní vlastnosti Pozemků, které budou převáděny ve stavu, v jakém se budou nacházet ke dni uzavření příslušné Kupní smlouvy, tzn. jak stojí a leží.

2 Kupní cena

2.1 Kupní cena za Pozemky činí ke dni uzavření této smlouvy [•] Kč bez DPH (dále jen „**Kupní cena**“).

2.2 Budoucí kupující zaplatí Kupní cenu Budoucímu prodávajícímu takto:

2.2.1 do 15 dnů od účinnosti této smlouvy zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu zálohu na Kupní cenu ve výši 15 % Kupní ceny (dále jen „**Záloha 1**“), a to na účet Budoucího prodávajícího č. 3049002/0800 vedený u České spořitelny, a. s. (dále jen „**Účet**“) označenou variabilním symbolem, kterým bude číslo této smlouvy [•] (dále jen „**VS**“). Ke dni uzavření této smlouvy smluvní strany započítávají jistotu ve výši 5 000 000 Kč složenou Budoucím kupujícím na účet Budoucího prodávajícího v rámci veřejné soutěže vyhlášené Budoucím prodávajícím výzvou k předložení nabídky ve veřejné soutěži, jejíž kopie je připojena k této smlouvě jako Příloha 7, na Zálohu 1 a Budoucí kupující je tak dle předchozí věty povinen uhradit doplatek Zálohy 1 po provedeném započtení;

2.2.2 do 15 dnů ode dne, kdy nabyde právní moci souhlas s provedením záměru nebo rozhodnutí povolení záměru (dále jen „**Stavební povolení**“) povolující stavbu alespoň jedné Etapy, nejpozději však do 3 let od uzavření této smlouvy, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na jeho Účet zálohu na Kupní cenu ve výši 25 % Kupní ceny s uvedením VS (dále jen „**Záloha 2**“);

2.2.3 do 15 dnů ode dne, kdy bude stavba alespoň jedné Etapy dokončena do takového stupně rozestavěnosti, že již je patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží (viz § 27 písm. l někdejšího zákona 344/1992 Sb., v posledním platném znění) (dále jen „**Stadium podzemní stavby**“), nejpozději však do 4 let od uzavření této smlouvy, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na jeho Účet zálohu na kupní cenu ve výši 30 % Kupní ceny s uvedením VS (dále jen „**Záloha 3**“);

2.2.4 do 15 dnů ode dne, kdy bude vydán kolaudační souhlas umožňující užívání alespoň jedné Etapy, nejpozději však do 5 let od uzavření této smlouvy, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na jeho Účet zálohu/doplatek na kupní cenu ve výši 30 % Kupní ceny s uvedením VS (dále jen „**Záloha 4**“).

2.3 Záloha 2, Záloha 3 a Záloha 4 budou ke dni jejich zaplacení navýšeny tak, že se částka příslušné zálohy vynásobí kumulovaným indexem spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za období mezi podpisem této Smlouvy a datem příslušné platby; vzor výpočtu je připojen v Příloze 8. K takové úpravě výše příslušné zálohy však nedojde, došlo-li by tím k jejímu snížení.

2.4 Dojde-li do 15 let od uzavření této smlouvy na základě pravomocného Stavebního povolení k zvětšení povolené hrubé podlahové plochy Záměru oproti hrubé podlahové ploše Záměru zamýšlené v Příloze 2, zvýší se Kupní cena o 6 000 Kč bez DPH za každý metr čtvereční takového nárůstu hrubé podlahové plochy Záměru;

na tuto sazbu se uplatní indexace podle článku 2.3 přiměřeně. Zvýšení Kupní ceny podle tohoto článku 2.4 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 30 dnů ode dne právní moci příslušného Stavebního povolení každé příslušné Etapy. Toto ustanovení neznamená konvalidaci nárustu plochy v rozporu s touto smlouvou.

- 2.5** Bude-li uzavřena Kupní smlouva, jejímž předmětem bude převod pouze části Pozemků, budou ke dni uzavření této Kupní smlouvy dosud nesplacené splátky celkové Kupní ceny zahrnuty do povinností platit Kupní cenu podle takové Kupní ceny v poměru hrubé podlahové plochy Etapy na pozemcích převáděných podle vzorce, že součet všech Etap činí 11, Etapa A činí 2, Etapa B činí 3, Etapa C činí 3 a Etapa D činí 3. Jedná se o celkový počet bytových věží a jejich počet v jednotlivých etapách. V ostatním nemá toto ustanovení na povinnost Budoucího kupujícího platit Zálohu 1, Zálohu 2 anebo Zálohu 3 podle této smlouvy žádný vliv.
- 2.6** Termíny splatnosti jednotlivých částí Kupní ceny podle článku 2.2 zůstanou zachovány i v případě, že Kupní smlouva anebo více Kupních smluv bude uzavřeno předtím, než tyto termíny nastanou, a to když k uzavření Kupní smlouvy dojde na základě Výzvy podle článku 3.1; v takovém případě se příslušné zálohy stanou splátkami kupní ceny podle příslušné Kupní smlouvy za příslušné Pozemky.
- 2.7** Budoucí prodávající vystaví k přijatým zálohám příslušný daňový doklad (fakturu) v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění („**Zákon o DPH**“). Veškeré platby dle této smlouvy budou uskutečněny na základě písemného dokladu, u plátců daně pak na základě daňového dokladu vystaveného v souladu s příslušnými právními předpisy a doručeného druhé straně v souladu s článkem 14 této smlouvy.

3 Výzva

- 3.1** Budoucí prodávající je oprávněn doručit Budoucímu kupujícímu písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy (dále jen „**Výzva**“) kdykoli ve lhůtě 15 let od uzavření této smlouvy (dále jen „**Lhůta**“).
- 3.2** Budoucí kupující je oprávněn doručit Budoucímu prodávajícímu Výzvu ve lhůtě poté, co budou současně splněny následující podmínky:
- 3.2.1** Budoucí kupující zaplatil Budoucímu prodávajícímu všechny do té doby splatné zálohy, případně splátky na Kupní cenu podle článku 2.2;
- 3.2.2** Stavební povolení na danou Etapu a na veškerou Infrastrukturu dané Etapy nabylo právní moci a do uplynutí lhůty k podání správní žaloby napadající toto Stavební povolení nebyla žádná taková žaloba podána nebo byla později zamítnuta nebo odmítnuta;
- 3.2.3** kolaudační rozhodnutí povolující užívání části Infrastruktury – kanalizace dešťová a splašková, a to v celkovém rozsahu dle Projektové dokumentace nabylo právní moci;
- 3.3** Ve Výzvě příslušná smluvní strana uvede, zda má na základě příslušné Kupní smlouvy dojít k převodu vlastnického práva k:
- 3.3.1** veškerým Pozemkům, nebo
- 3.3.2** pouze k části Pozemků, která tvoří jednu z Etap.
- 3.4** Budoucí kupující je oprávněn doručit Budoucímu prodávajícímu Výzvu pouze k uzavření Kupní smlouvy, na jejímž základě dojde k převodu vlastnického práva

k takové části Pozemků, která tvoří ucelenou Etapu a alespoň jeden Stavební objekt příslušné Etapy dosáhl Stadia podzemní stavby.

4 Uzavření Kupní smlouvy

Doručí-li kterákoli smluvní strana druhé smluvní straně před uplynutím Lhůty Výzvu v souladu s touto smlouvou, zavazují se smluvní strany uzavřít Kupní smlouvu v termínu stanoveném ve Výzvě, a to v sídle Budoucího prodávajícího, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; termín stanovený ve Výzvě může být den nejdříve 30. den po odeslání Výzvy a nejpozději 40. den po odeslání Výzvy.

5 Předání Pozemků

- 5.1** Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu předá, a Budoucí kupující od Budoucího prodávajícího převezme, příslušnou část Pozemků poté, co nabyde právní moci Stavební povolení povolující realizaci Infrastruktury a Etapy, která má být na příslušné části Pozemků realizována. O předání Pozemků sepiší smluvní strany předávací protokol (dále jen „**Protokol**“), který bude odpovídat vzoru v Příloze 6.
- 5.2** Podpisem Protokolu Budoucí kupující přejímá odpovědnost za bezpečnost a zajištění předaných objektů a rozvaděčů umístěných na příslušné části Pozemků. Veškerá zařízení a rozvody Budoucího kupujícího musejí odpovídat platným ČSN a předpisům BOZP. Za jejich stav a vedení nezbytné dokumentace odpovídá v plném rozsahu Budoucí kupující. Dle potřeby tuto dokumentaci předloží kontrolním orgánům a Budoucímu prodávajícímu.
- 5.3** Ode dne podpisu Protokolu je Budoucí kupující povinen zajistit požární ochranu příslušných Pozemků, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy; Budoucí kupující je povinen vypracovat pro Pozemky požární řád, poplachové směrnice stavby a provozně dopravní řád stavby a je povinen je viditelně na staveništi umístit.
- 5.4** Pro účely jakékoli stavební činnosti na Pozemcích je Budoucí kupující povinen zajistit na vlastní náklady připojení a odpojení Pozemků na vodovodní, kanalizační, plynové a elektrické rozvodné sítě.
- 5.5** Budoucí kupující zajistí na převzatých Pozemcích a v jejich okolí včetně přenechaných inženýrských sítí a příjezdových komunikací pořádek a čistotu. Odpady vzniklé jeho činností bude na vlastní náklady průběžně likvidovat v souladu s platnými právními předpisy.
- 5.6** Budoucí kupující odpovídá za to, že veřejná prostranství a pozemní komunikace dočasně užívané pro staveniště na Pozemcích i mimo ně a ponechané v užívání veřejnosti (např. chodníky, podchody, přechody), budou po dobu stavební činnosti případně bezpečně ochraňovány, udržovány a po setmění osvětleny dle příslušných předpisů. Jestliže se užíváním veřejných prostranství a pozemních komunikací dočasně užívaných pro staveniště na Pozemcích naruší plynulost dopravy, musí Budoucí kupující včas zabezpečit náhradní dopravní řešení. Před ukončením užívání veřejných prostranství a pozemních komunikací je Budoucí kupující uveďte do původního stavu, pokud smlouva či Projektová dokumentace nestanoví jinak.
- 5.7** Budoucí kupující provede veškerá potřebná opatření na staveništi na Pozemcích, která zamezí nežádoucím vlivům stavby na okolí a nemovitosti přiléhající ke staveništi, zejména bude dodržovat veškeré právní předpisy řešící problematiku vlivu stavby na životní prostředí a řešit stížnosti uplatněné v souvislosti se stavební činností na Pozemcích.

- 5.8** Budoucí kupující zabezpečí po celou dobu výstavby na Pozemcích staveniště a jeho zařízení pomocí plotu a kamerového systému. Budoucí kupující vybuduje, bude udržovat a následně odstraní veškeré dočasně zpevněné plochy, které budou v rámci Pozemků nezbytné pro provedení prací. Budoucí kupující zajistí osvětlení staveniště na Pozemcích a staveništní rozvody medií a jejich připojení a odběr. Za provoz na staveništi odpovídá Budoucí kupující. Budoucí kupující ponese veškeré náklady související se zajištěním a provozem staveniště na Pozemcích.
- 5.9** Budoucí kupující se zavazuje, že prostory staveniště na Pozemcích budou využívány výhradně pro účely související se stavební činností na Pozemcích. Staveniště nesmí být používáno pro jakékoliv, byť i krátkodobé, ubytování osob.
- 5.10** Před uzavřením příslušné Kupní smlouvy Budoucí prodávající umožní Budoucímu kupujícímu vstup na příslušné Pozemky a jejich dočasné užívání v rozsahu nezbytném pro přípravu a realizaci Záměru, za podmínek této smlouvy. Oprávnění nezakládá převod vlastnického práva ani nájemní vztah, jde o smluvně založené právo vstupu a užívání k účelu realizace Záměru.
- 5.11** Budoucí kupující odpovídá za veškeré újmy na Pozemcích i jakýchkoliv sousedních pozemcích, které vzniknou Budoucímu prodávajícímu nebo třetím osobám a na věcech při realizaci Záměru. Budoucí kupující se zavazuje, že za jakoukoli takovou způsobenou škodu je povinen nahradit Budoucímu prodávajícímu náklady, které byly vynaloženy na její odstranění.

6 Změny geometrického vymezení Pozemků

- 6.1** Dojde-li po uzavření této smlouvy v důsledku developmentu v souladu se Záměrem na Pozemcích ke změně geometrického průmětu obvodu zamýšlených staveb na zemský povrch a v důsledku toho vznikne potřeba změny geometrického vymezení všech nebo některých Pozemků v katastru nemovitostí, nechá na písemný návrh Budoucího kupujícího před uzavřením příslušné Kupní smlouvy Budoucí prodávající na náklady Budoucího kupujícího vypracovat geometrický plán odrážející takovou změnu. Lhůty stanovené touto smlouvou k uzavření Kupní smlouvy může v takovém případě Budoucí prodávající přiměřeně prodloužit.
- 6.2** Změnu geometrického průmětu obvodu staveb realizovaných na Pozemcích na zemský povrch v míře převyšující odchylku způsobenou přirozenou nepřesností vyměřovacích a stavebních prací, může Budoucí kupující provést pouze pokud:
- 6.2.1** získá k takové změně předchozí písemný souhlas Budoucího prodávajícího;
 - 6.2.2** změnou nedojde ke snížení počtu nebo velikosti jednotlivých podzemních parkovacích míst;
 - 6.2.3** změnou nedojde ke snížení množství zeleně umístitelné na Pozemcích.
- 6.3** Změny ve výměrách Pozemků vyplývající ze změn podle článku 6.1 nebudou mít žádný vliv na Kupní cenu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 6.4** Budoucí kupující je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu Budoucího prodávajícího, změnit celkové uspořádání Záměru v tom smyslu, že nově budovaná komunikace bude přesunuta k již existující protipovodňové hrázi a v návaznosti na to se může změnit i umístění jednotlivých Etap, ale vždy za předpokladu zachování jejich parametrů a kapacit, předepsaných Projektovou dokumentací.

7 Závazky Budoucího prodávajícího

Budoucí prodávající se tímto zavazuje:

- 7.1** zajistit, aby bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího nebyly, nejpozději do jejich předání Budoucímu kupujícímu, Pozemky (i) zatíženy žádnou novou služebností, právem stavby, zástavním, budoucím zástavním, podzástavním či předkupním právem, dluhem, budoucím výměnkem, výhradami jakéhokoli druhu (např. výhradami vlastnického práva, práva zpětné koupě, práva zpětného prodeje či práva lepšího kupce), zákazy zcizení nebo zatížení či vzdáním se práva na náhradu škody na pozemku, aby Pozemky (ii) nebyly pronajaty, propachtovány, učiněny předmětem výprosy nebo výpůjčky, dále aby Pozemky (iii) nebyly prodány, darovány či jinak převedeny nebo vloženy do základního kapitálu žádné právnické osoby a aby (iv) nebyla prováděna jakákoli výstavba na Pozemcích kromě realizace Záměru Budoucím kupujícím;
- 7.2** zajistit, aby nájemní smlouvy, pachtovní nebo podnájemní smlouvy, smlouvy o výprose nebo o výpůjčce či jiné obdobné smlouvy (pokud nějaké existují), na základě kterých jsou Pozemky nebo některá jejich část užívány třetí osobou, byly ukončeny a Pozemky byly vyklizeny a předány zpět Budoucímu prodávajícímu nejpozději do jejich předání Budoucímu kupujícímu;
- 7.3** poskytnout Budoucímu kupujícímu v souladu s právními předpisy včetně těch, které regulují činnost Budoucího prodávajícího jako veřejnoprávní osoby, nezbytnou součinnost při realizaci Záměru, zejména mu poskytnout veškeré souhlasy a vyjádření nezbytné pro povolovací procesy a následnou realizaci Záměru a nezbytný přístup na okolní pozemky ve vlastnictví Budoucího prodávajícího;
- 7.4** Budoucí prodávající poskytne obvyklou formou svůj souhlas s provedením terénních úprav v rozsahu dle čl. 2.3.3 výzvy k předložení nabídky ve veřejné soutěži, jejíž kopie je připojena k této smlouvě jako Příloha 7 na Městském pozemku.

8 Závazky Budoucího kupujícího

8.1 Budoucí kupující se zavazuje:

- 8.1.1** podat příslušnému úřadu žádost o posouzení Záměru na životní prostředí, která bude splňovat všechny zákonné požadavky tak, aby na jejím základě bylo možno vydat závěr podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., do 24 měsíců od uzavření této smlouvy;
- 8.1.2** podat žádost o Stavební povolení, která bude splňovat všechny zákonné požadavky tak, aby na jejím základě bylo možno vydat Stavební povolení pro jednu z Etap a veškerou Infrastrukturu týkající se kanalizace dešťové a splaškové do 36 měsíců od uzavření této smlouvy;
- 8.1.3** dosáhnout vydání (nikoli však nezbytně právní moci) Stavebního povolení povolujícího stavbu objektů uvedených v článku 8.1.2 do 48 měsíců od uzavření této smlouvy;
- 8.1.4** dosáhnout vydání (nikoli však nezbytně právní moci) Stavebního povolení povolujícího stavbu celého Záměru podle Přílohy 2 do 60 měsíců od uzavření této smlouvy;

- 8.1.5** vybudovat, předat Budoucímu prodávajícímu a dosáhnout právní moci kolaudačního povolení povolující užívání Infrastruktury uvedené v článku 3.2.3 nejpozději ke dni, ve kterém bude vydáno kolaudační rozhodnutí na první Stavební objekt;
- 8.1.6** vybudovat, předat Budoucímu prodávajícímu a dosáhnout právní moci kolaudačního povolení povolujícího užívání Infrastruktury, která je v Příloze 2 přiřazena k některé Etapě, nejpozději ke dni, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí na první Stavební objekt takové Etapy;
- 8.1.7** neodchýlit se bez předchozího písemného souhlasu Budoucího prodávajícího při developmentu Pozemků nebo výstavby na nich od Záměru, jak je definován v Příloze 2;
- 8.1.8** počínat si tak, aby Budoucí kupující ani žádná jeho ovládající osoba nebyli zapsáni na vnitrostátní sankční seznam;
- 8.1.9** počínat si tak, aby se Budoucí kupující ani žádná jeho ovládající osoba ani jejich činnost nestaly objektem mezinárodních sankcí podle zákona č. 69/2006 Sb.;
- 8.1.10** počínat si tak, aby se Budoucí kupující nedostal do úpadku;
- 8.1.11** plnit veškeré povinnosti vyplývající z článku 2 výzvy k předložení nabídky ve veřejné soutěži, jejíž kopie je připojena k této smlouvě jako Příloha 7;
- 8.1.12** dokončit celý Záměr do 15 let od uzavření této smlouvy;
- 8.1.13** parafovat smlouvu o zřízení práva stavby ve prospěch Budoucího kupujícího k Pozemkům ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na základě smlouvy o zřízení práva stavby, jejíž znění je Přílohou č. 3 této smlouvy (dále jen „**Smlouva o zřízení práva stavby**“);
- 8.1.14** uzavřít Smlouvu o zřízení práva stavby po nabytí právní moci Stavebního povolení za účelem zřízení ve prospěch Budoucího kupujícího k Pozemkům práva stavby dle Smlouvy;
- 8.1.15** Budoucí kupující je povinen uzavřít s Budoucím prodávajícím dohodu o postoupení smlouvy o spolupráci při koordinaci investičních projektů v lokalitě Boněcký rybník č. 4000251271, uzavřené dne 17.12.2025 mezi Budoucím prodávajícím a AIP, spol. s r.o., IČ: 46902481 a AIP Residence III, s.r.o., IČ: 09616667, která tvoří přílohu č. 7 (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), na základě které na Budoucího kupujícího přejdou veškerá práva a povinnosti Budoucího prodávajícího ze Smlouvy o spolupráci..
- 8.2** Úmyslně vypuštěno.
- 8.3** Budoucí kupující nebude mít v souvislosti s realizací Záměru a v rámci uzavření plánovací smlouvy mezi Vyhlašovatelem a Zájemcem ve smyslu ustanovení § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, povinnost platit příspěvek na infrastrukturu, který mají obvykle stavebníci povinnost platit na základě developerských smluv uzavíraných s Budoucím prodávajícím, nad rámec plnění vyplývajících z této smlouvy či obecně platných právních předpisů.
- 8.4** Uzavření Kupních smluv nebude mít žádný vliv na platnost a závaznost povinností Budoucího kupujícího vyplývajících z článku 8, kterými zůstane Budoucí kupující vázán i po uzavření jedné nebo více Kupních smluv.

9 Postoupení

- 9.1** Budoucí kupující je oprávněn s předchozím souhlasem Budoucího prodávajícího, který Budoucí prodávající bezdůvodně neodepře, postoupit právo na uzavření jednotlivých Kupních smluv na společnost, která je jeho 100% dceřinou společností (dále jen „**Postupník**“).
- 9.2** Nesplní-li Postupník svoji povinnost z Kupní smlouvy vůči Budoucímu prodávajícímu nebo povinnost vůči Budoucímu prodávajícímu vyplývající z postoupení podle článku 9.1, uspokojí Budoucího prodávajícího Budoucí kupující.

10 Prohlášení

Budoucí kupující prohlašuje a zaručuje, že následující prohlášení (dále jen „**Prohlášení kupujícího**“) jsou ke dni podpisu této smlouvy pravdivá a zůstanou pravdivá, správná a úplná i po celou dobu trvání této smlouvy:

- 10.1** Budoucí kupující je plně oprávněn tuto smlouvu uzavřít, získal veškeré souhlasy pro takové právní jednání a není v uzavření této smlouvy, plnění svých povinností podle této smlouvy a realizaci záměru podle této smlouvy ničím omezen;
- 10.2** Budoucí kupující má k dispozici finanční prostředky pro úhradu celé Kupní ceny a pro realizaci Záměru;
- 10.3** nebylo zahájeno insolvenční řízení s Budoucím kupujícím ani Budoucí kupující není v úpadku ani mu úpadek nehrozí;
- 10.4** neexistují jakákoliv omezení, která by Budoucímu kupujícímu bránila uzavřít či plnit tuto smlouvu.

Ukáže-li se kterékoli Prohlášení Budoucího kupujícího jako nepravdivé, jedná se o podstatné porušení této smlouvy.

11 Smluvní pokuty

- 11.1** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 5.6, 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.15 nebo 8.1.4 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1 % Kupní ceny upravené ke dni splatnosti podle článku 2.3 a 2.4.
- 11.2** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.7, 8.1.5, 8.1.12 nebo 8.1.15, které Budoucí kupující neodstraní do 30 dnů od doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího, aby tak učinil, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny upravené ke dni splatnosti smluvní pokuty podle článku 2.3 a 2.4, a to za každé takové porušení.
- 11.3** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10 nebo 8.1.11 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % Kupní ceny upravené ke dni splatnosti smluvní pokuty podle článku 2.3 a 2.4.
- 11.4** Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu škody v plné výši.

12 Odstoupení

- 12.1** Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
- 12.1.1** Budoucí kupující nepodá příslušnému úřadu žádost o posouzení Záměru na životní prostředí, která bude splňovat všechny zákonné požadavky ta,

aby na jejím základě bylo možno vydat závěr podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., do 24 měsíců od uzavření této smlouvy;

12.1.2 Budoucí kupující nepodá příslušnému úřadu žádost o Stavební povolení, která bude splňovat všechny zákonné požadavky tak, aby na jejím základě bylo možno vydat Stavební povolení pro objekty uvedené v článku 8.1.2, do 36 měsíců od uzavření této smlouvy;

12.1.3 Stavební povolení povolující stavbu objektů uvedených v článku 8.1.2 nebude vydáno do 48 měsíců od uzavření této smlouvy;

12.1.4 Stavební povolení povolující stavbu celého Záměru podle Přílohy 2 nebude vydáno do 60 měsíců od uzavření této smlouvy;

12.1.5 Budoucí kupující se bez písemného souhlasu Budoucího prodávajícího při developmentu Pozemků nebo výstavby na nich odchýlí od Záměru, jak je definován v Příloze 2;

12.1.6 Budoucí kupující nedokončil celý Záměr do 15 let od uzavření této smlouvy;

12.1.7 Budoucí kupující anebo jeho ovládající osoba byli zapsáni na vnitrostátní sankční seznam;

12.1.8 Budoucí kupující anebo jeho ovládající osoba anebo jejich činnost se staly objektem mezinárodních sankcí podle zákona č. 69/2006 Sb.;

12.1.9 se Budoucí kupující dostal do úpadku.

12.2 Odstoupení od této smlouvy nemá vliv na povinnost Budoucího kupujícího zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu, pokud taková povinnost vznikla před odstoupením od této smlouvy.

12.3 V případě odstoupení od této smlouvy:

12.3.1 Budoucí kupující bezplatně převede na Budoucího prodávajícího:

- (i) veškerá svá práva k veškeré projektové dokumentaci připravené nebo rozpracované v souvislosti s developmentem na Pozemcích, kterou Budoucí prodávající určí;
- (ii) účastenství ve všech správních řízeních souvisejících s developmentem na Pozemcích, která Budoucí prodávající určí;
- (iii) odstraní z Pozemků veškeré výsledky své činnosti na Pozemcích, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak;

12.3.2 Budoucí prodávající vrátí Budoucímu kupujícímu po splnění jeho povinností podle článku 12.3.1 všechny dosud zaplacené zálohy na Kupní cenu snížené takto:

- (i) pokud Budoucí prodávající odstoupí od této smlouvy podle článku 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3 nebo 12.1.4 aniž by Budoucímu kupujícímu vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu podle článku 11.1, bude souhrn záloh na Kupní cenu, které Budoucí prodávající vrátí Budoucímu kupujícímu ponížen o částku odpovídající 1 % Kupní ceny upravené ke dni odstoupení podle článku 2.3 a 2.4; tato částka propadne Budoucímu prodávajícímu jako náhrada za zmaření realizace Záměru podle této smlouvy Budoucím kupujícím;

- (ii) pokud Budoucí prodávající odstoupí od této smlouvy podle článku 12.1.5 aniž by Budoucímu kupujícímu vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu podle článku 11.2, bude souhrn záloh na Kupní cenu, které Budoucí prodávající vrátí Budoucímu kupujícímu ponížen o částku odpovídající 5 % Kupní ceny upravené ke dni odstoupení podle článku 2.3 a 2.4, jak je tento definován v Příloze 2; tato částka propadne Budoucímu prodávajícímu jako náhrada za zmaření realizace Záměru podle této smlouvy Budoucím kupujícím;
- (iii) pokud Budoucí prodávající odstoupí od této smlouvy podle článku 12.1.7, 12.1.8 nebo 12.1.9 aniž by Budoucímu kupujícímu vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu podle článku 11.3, bude souhrn záloh na Kupní cenu, které Budoucí prodávající vrátí Budoucímu kupujícímu ponížen o částku odpovídající 10 % Kupní ceny upravené ke dni odstoupení podle článku 2.3 a 2.4; tato částka propadne Budoucímu prodávajícímu jako náhrada za zmaření realizace Záměru podle této smlouvy Budoucím kupujícím.

12.4 Články 12.2 – 12.4 zůstanou platné, účinné a pro smluvní strany závazné i po odstoupení od této smlouvy.

13 Trvání a skončení smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce 15 let ode dne její účinnosti.

14 Oznámení

- 14.1** Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení podle této smlouvy budou doručovány doporučeným dopisem na adresu sídla příslušného adresáta nebo do datové schránky.
- 14.2** Za doručenou se považuje také doporučená zásilka, kterou si adresát nevyzvedl na příslušné úřadovně pošty nebo jiného držitele poštovní licence ani 10. den po jejím uložení, a to tímto dnem.
- 14.3** Za doručenou se považuje také datová zpráva zaslaná do datové schránky adresáta, i když nebyla adresátem vyzvednuta, a to 10. den po jejím odeslání.

15 Závěrečná ustanovení

- 15.1** Tato smlouva se řídí právem České republiky.
- 15.2** Smluvní strany prohlašují, že na sebe berou nebezpečí změny okolností v souladu s § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a žádná ze smluvních stran tak není oprávněná domáhat se po druhé smluvní straně anebo soudní obnově jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností. Smluvní strany prohlašují, a že jejich vzájemná plnění vyplývající z této smlouvy nejsou v hrubém nepoměru a souhlasí s tím, že § 1793 - § 1795 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se na tuto smlouvu neaplikují.
- 15.3** Tato smlouva plně nahrazuje veškerá jejich předešlá smluvní ujednání, která se k okamžiku uzavření této smlouvy ruší. Smluvní strany prohlašují, že v jejich vzájemném vztahu se nepřihlíží k žádným obecným obchodním zvyklostem či praxi, pokud tak není v této smlouvě výslovně uvedeno.
- 15.4** Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že údaje, které v příložené Kupní smlouvě chybí nebo jsou uvedeny v hranatých závorkách, budou před podpisem

Kupní smlouvy Budoucím prodávajícím upřesněny. Tato skutečnost nemá vliv na povinnost smluvních stran Kupní smlouvu uzavřít v souladu s touto smlouvou.

- 15.5** V případě, že by se kterékoli ustanovení této smlouvy ukázalo v budoucnu jako neplatné, nebude to mít vliv na platnost ostatních ustanovení této smlouvy a smluvní strany se zavazují, že ohledně takového ustanovení vstoupí do jednání za účelem jeho nahrazení ustanovením obdobným, které by bylo platné a zároveň v nejvyšší možné míře zachovalo smysl a význam dotčeného ustanovení v kontextu celé smlouvy.
- 15.6** Budoucí kupující bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
- 15.7** Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Budoucí prodávající.
- 15.8** Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků.
- 15.9** V případě rozporů mezi ustanoveními Projektové dokumentace a Listem možných odchylek, připojeným v Příloze 9, má tento přednost.
- 15.10** Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 stejnopisech. Budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení, Budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení.
- 15.11** Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha 1 Geometrický plán
 - Příloha 2 Projektová dokumentace
 - Příloha 3 Vzor smlouvy o zřízení práva stavby
 - Příloha 4 Vzor Kupní smlouvy
 - Příloha 5 Smlouva o spolupráci
 - Příloha 6 Vzor Protokolu
 - Příloha 7 Výzva k předložení nabídky
 - Příloha 8 Vzor výpočtu indexace
 - Příloha 9 List možných odchylek
- 15.12** Po přečtení této smlouvy smluvní strany potvrzují, že její obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: . . 2026, usn. č. XX/R/2026 – záměr, zveřejněn na ÚD od.. do ...

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Zlína

Datum a číslo usnesení: . 2026, usn. č. XX/ Z/2026 – uzavření smlouvy

Ve Zlíně dne [●]

Statutární město Zlín

jméno:

funkce:

[•]

jméno:

funkce