

Statutární město Zlín

a

.....

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

(Nové centrum Březnická)

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) (dále jen „**Budoucí kupující**“)

Vzhledem k tomu, že

- (A) Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc.č. 1000/2, 1000/7, 1000/8, 1000/9, 1111/11, 1111/24, 4761, st. 5564, st. 8612, v k.ú. Zlín, z nichž hodlá rozdělením a sloučením vymezit pozemky parc. č. 1111/24, 1000/2 a 1000/8 geometrickým plánem 10462-21/2026 ověřeným autorizovaným zeměměřickým inženýrem Tomášem Klosem pod č. 107/2026 a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín pod čj. PGP 331/2026-705; geometrický plán tvoří Přílohu 1 této smlouvy (dále jen „**Geometrický plán**“), vše v katastrálním území Zlín (635561), obec Zlín (pozemky parc.č. 1111/24, 1000/2 a 1000/8 vymezené Geometrickým plánem 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 zejména z bytových a kancelářských domů a zdravotně technické vybavenosti, komunikací, terénních úprav. Na sousedním pozemku parc. č. 1111/11 vymezeném Geometrickým plánem v katastrálním území Zlín (635561), obec Zlín a pozemcích parc. č. 1000/11, 1000/15, 1000/16 a 982/10 v katastrálním území Zlín (635561), obec Zlín (dále společně jen „**Městský pozemek**“) bude Budoucím kupujícím vybudována dopravní, venkovně-terénní a inženýrská infrastruktura (dále jen „**Infrastruktura**“). Nová městská čtvrť popsána ve větě první a Infrastruktura - vše v souladu s Územní studií, která tvoří Přílohu 2 této smlouvy – dále označeny společně jen „**Záměr**“.
- (C) Záměr může být realizován buď najednou, nebo postupně v etapách Etapa 0, Etapa A, Etapa B+C, Etapa D (Etapa E a Etapa F nejsou předmětem této smlouvy) vyznačených v Příloze 3 (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 (dále jen „**Kupní cena**“).
- 2.2** Budoucí kupující zaplatí Kupní cenu Budoucímu prodávajícímu takto:

- 2.2.1** do 20 pracovních dnů od: (i) nabytí účinnosti této smlouvy a (ii) nabytí účinnosti Plánovací smlouvy ve smyslu čl. 7.5 této smlouvy a (iii) parafování Smlouvy o zřízení práva stavby ve smyslu čl. 7.6 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 Česká spořitelna, a.s. (dále jen „**Účet**“) označenou variabilním symbolem, kterým bude číslo této smlouvy [•] (dále jen „**VS**“). Ke dni vzniku nároku Budoucího prodávajícího na úhradu Zálohy 1 Budoucí kupující, smluvní strany započítávají jistotu ve výši 5 000 000 Kč složenou Budoucí kupující na účet Budoucího prodávajícího v rámci veřejné soutěže vyhlášené Budoucí prodávající výzvou k předložení nabídky ve veřejné soutěži, jejíž kopie je připojena k této smlouvě jako Příloha 7, na Zálohu 1, čímž dochází k ponížení Zálohy 1 o částku ve výši 5 000 000 Kč a Budoucí kupující je tak dle předchozí věty povinen uhradit doplatek Zálohy 1 ve výši po provedeném započtení;
- 2.2.2** do 20 pracovních 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 20 pracovních dnů ode dne, kdy bude stavba alespoň jednoho ze stavebních objektů 01 – 08 podle územní studie, která je přílohou č. 6 výzvy k předložení nabídky ve veřejné soutěži připojené k této smlouvě jako Příloha 7 (dále jen „**Stavební objekt**“) 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 20 pracovních dnů ode dne, kdy kolaudační souhlas umožňující užívání Stavebních objektů v rámci alespoň jedné Etapy nabyde právní moci, nejpozději však do 5 let od uzavření této smlouvy, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na jeho Účet zálohu/doplatek na kupní cenu ve výši odpovídající rozdílu Kupní ceny a již uhrazených záloh na Kupní cenu podle čl. 2.2.1 až 2.2.3 této smlouvys 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 9 000 Kč za každý metr čtvereční takového nárůstu hrubé podlahové plochy Záměru; na tuto sazbu se uplatní indexace podle článku 2.3 přiměřeně. Kupní cena se takto však nezvýší v míře odpovídající zvětšení hrubé podlahové plochy Záměru o hrubou podlahovou plochu balkonů dle článku 2.B.2 třetí odstavce Textové části I – Výrok Záměru nebo v případě, že budova 01 bude mít jiné určení než administrativní a v její stanovené hmotě tak bude více podlaží a tím i hrubé podlažní plochy.

Zvýšení Kupní ceny podle tohoto článku 2.4 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu do 30 dnů ode dne právní moci příslušného Stavebního povolení.

- 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 příslušné Kupní smlouvy k hrubé podlahové ploše všech Etap; k výpočtu se použijí údaje o hrubé podlahové ploše podle článku 2.B.2 textové části I – výrok územní studie ve výzvě, která je připojená v Příloze 7. 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 i 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 nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**Lhůta**“).
- 3.2** Budoucí kupující je oprávněn doručit Budoucímu prodávajícímu Výzvu ve Lhůtě poté, jsou-li 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 veškerou Infrastrukturu dané Etapy nabylo právní moci;
- 3.2.3** kolaudační rozhodnutí povolující užívání
- (i) části Infrastruktury, která je v Příloze 2 přiřazena k Etapě, ve které je zahrnuta ta část Pozemků, jež má být předmětem převodu podle příslušné Kupní smlouvy, a
- (ii) zálivů hromadné dopravy, spojovací komunikace mezi ulicemi Březnická a U Zimního stadionu, rekonstrukce ulice U Zimního stadionu a dočasného zázemí pro řidiče městské hromadné dopravy označené v Příloze 10 – výkres ETAPA 0
- nabylo právní moci;
- 3.2.4** kolaudační rozhodnutí povolující užívání všech částí Infrastruktury, které jsou v Příloze 2 přiřazeny k Etapám, jejichž pozemky byly předmětem převodu podle případně již uzavřených Kupních smluv, a části Infrastruktury podle článku 3.2.3(ii), nabylo právní moci;
- 3.2.5** Budoucí kupující předložil Budoucímu prodávajícímu ve vztahu k Etapě, ve

které je zahrnuta ta část Pozemků, jež má být předmětem převodu podle příslušné Kupní smlouvy, následující podklady:

- (i) smlouvu o dílo, podle níž bude mít zhotovitel povinnost dokončit výstavbu příslušné Etapy;
- (ii) doklad o zajištěných finančních zdrojích na dokončení výstavby příslušné Etapy, ze kterého bude v případě, že se nebude jednat o bezodkladně dostupné finanční prostředky Budoucího kupujícího, vyplývat, že jedinou nesplněnou podmínkou pro první čerpání je uzavření příslušné Kupní smlouvy a podmínkou pro další čerpání jsou pouze skutečnosti související s postupem výstavby nebo předprodejem koncovým zákazníkům (počet uzavřených rezervačních smluv nebo smluv o smlouvě budoucí kupní) v rámci příslušné Etapy.

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 sepsí 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 Budoucí kupující povinen zajistit požární ochranu příslušných Pozemků, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.

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 umístěné mimo Pozemky a dočasně užívané pro staveniště na Pozemcích a ponechané v užívání veřejnosti (např. chodníky pod lešením, 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 uvede do stavu, který umožňuje jejich běžné užívání a je v souladu se Záměrem.
- 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 oprávněné 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 zřídí, bude-li to účelné, i kamerový systém. 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. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, toto 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 v souvislosti s realizací Záměru. Budoucí kupující však v žádném případě neodpovídá za ušlý zisk Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující je povinen způsobené škody odstranit; pokud škodu neodstraní a/nebo škodu nelze odstranit, zavazuje se, že za způsobenou škodu nahradí Budoucímu prodávajícímu nebo přímo poškozenému 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 obvyklou nepřesností vyměřovacích a stavebních prací, případně existencí balkonů, kde je Záměr připouští, může Budoucí kupující provést pouze pokud:

- 6.2.1** získá k takové změně 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;
 - 6.2.4** projekt změny bude připraven autorizovaným krajinářským architektem.
- 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.

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 (v) 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** plnit veškeré povinnosti vyplývající z článku 2 výzvy k předložení nabídky ve veřejné soutěži, jejíž kopie je připojena k této smlouvě jako Příloha 7;
- 7.5** uzavřít s Budoucím kupujícím plánovací smlouvu ve smyslu § 130 až § 132 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů o Záměru, jejíž znění je Přílohou č. 11 této smlouvy (dále jen „**Plánovací smlouva**“);
- 7.6** parafovat smlouvu o zřízení ve prospěch Budoucího kupujícího k Pozemkům práva stavby ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na základě smlouvy o zřízení práva stavby, jejíž znění je Přílohou č. 12 této smlouvy (dále jen „**Smlouva o zřízení práva stavby**“);
- 7.7** uzavřít Smlouvu o zřízení práva stavby po nabytí právní moci Stavebního povolení a zřídit ve prospěch Budoucího kupujícího k Pozemkům právo stavby dle Smlouvy o zřízení práva stavby; za zřízení práva stavby dle Smlouvy o zřízení práva stavby se považuje provedení vkladu práva stavby k Pozemkům do katastru nemovitostí v termínu dle této smlouvy.

Budoucí prodávající tímto uděluje 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** do 18 měsíců od uzavření této smlouvy při vynaložení odborné péče podat příslušnému úřadu žádost o posouzení Záměru na životní prostředí, která bude splňovat všechny zákonné požadavky a odpovídat aktuální právní úpravě a rozhodovací praxi příslušných úřadů tak, aby na jejím základě bylo možno vydat závěr podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb.;
- 8.1.2** do 36 měsíců od uzavření této smlouvy při vynaložení odborné péče podat žádost o Stavební povolení, která bude splňovat všechny zákonné požadavky a odpovídat aktuální právní úpravě a rozhodovací praxi příslušných úřadů tak, aby na jejím základě bylo možno vydat Stavební povolení pro jednu z Etap a veškerou Infrastrukturu;
- 8.1.3** podniknout s odbornou péčí všechny potřebné kroky vedoucí k umožnění 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** podniknout s odbornou péčí všechny potřebné kroky vedoucí k umožnění vydání (nikoli však nezbytně právní moci) Stavebního povolení povolujícího stavbu celého Záměru podle Přílohy 2, a 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(ii) nejpozději ke dni, ve kterém bude vydáno kolaudační rozhodnutí na první Stavební objekt;
- 8.1.6** vybudovat, předat Budoucímu prodávajícímu a podniknout s odbornou péčí všechny potřebné kroky vedoucí k umožnění dosažení 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 ČR;
- 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** poskytnout rozumně očekávatelnou součinnost Budoucímu prodávajícímu a jeho dodavatelům, zejm. poskytnutím nezbytného přístupu na Pozemky při výstavbě parkovacího domu na pozemcích v sousedství Pozemků;

- 8.1.13** informovat Budoucího prodávajícího s alespoň 3měsíčním předstihem o potřebě ukončit provoz existující trolejbusové smyčky a parkovišť v blízkosti Pozemků;
- 8.1.14** dokončit celý Záměr, do 15 let od uzavření této smlouvy;
- 8.1.15** akceptovat učiněný návrh Budoucího prodávajícího na uzavření Plánovací smlouvy a uzavřít s Budoucím prodávajícím Plánovací smlouvu ve znění dle Přílohy č. 11 této smlouvy ve lhůtě stanovené Budoucím prodávajícím;
- 8.1.16** akceptovat učiněný návrh Budoucího prodávajícího na parafování a parafovat bez zbytečného odkladu po jejím předložení Smlouvu o zřízení práva stavby a následně po splnění podmínek dle této smlouvy uzavřít Smlouvu o zřízení práva stavby.
- 8.2** Budoucí kupující si je vědom zatížení Pozemků vyplývajících z věcného břemene, které bylo nebo bude zřízeno prohlášením Budoucího prodávajícího na Pozemcích v rozsahu odpovídajícímu věcnému břemeni vymezenému v Příloze 5; v případě, že nebude ke dni uzavření příslušné Kupní smlouvy odpovídající věcné břemeno zřízeno, zavazuje se Budoucí kupující při uzavření příslušné Kupní smlouvy uzavřít s Budoucím prodávajícím smlouvu o zřízení takového věcného břemena k příslušnému převáděnému Pozemku odpovídající vzoru připojenému v Příloze 5.
- 8.3** Budoucí kupující nebude mít v souvislosti s realizací Záměru a v rámci uzavření plánovací smlouvy mezi Vyhlášovatelem a Zájemcem ve smyslu ustanovení § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, povinnost platit příspěvek na infrastrukturu 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 bez předchozího souhlasu Budoucího prodávajícího (postačí písemné oznámení) 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, respektive disponuje finanční silou, reputací a know-how k tomu zajistit úhradu Kupní ceny ve sjednaných termínech;
- 10.3** nebylo zahájeno insolvenční řízení s Budoucím kupujícím ani Budoucí kupující není v úpadku ani mu úpadek hrozí;

- 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 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 nebo 8.1.4 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,01 % Kupní ceny za každý den prodlení s porušením povinnosti; maximálně však v souhrnu ve výši 5 % Kupní ceny.
- 11.2** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.7, které Budoucí kupující neodstraní do 90 dnů od doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího, aby tak učinil, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % Kupní ceny za každý den trvání porušení povinnosti; maximálně však v souhrnu ve výši 10 % Kupní ceny.
- 11.3** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.8, 8.1.9 nebo 8.1.10 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % Kupní ceny.
- 11.4** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.11 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny.
- 11.5** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.14 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % Kupní ceny.
- 11.6** V případě porušení povinnosti Budoucího kupujícího podle článku 8.1.15 zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % Kupní ceny.
- 11.7** Souhrnná maximální výše všech smluvních pokut, na jejichž zaplacení vznikne Budoucímu prodávajícímu právo, je omezena na částku odpovídající 15 % Kupní ceny. Do tohoto limitu se započítávají veškeré smluvní pokuty uplatněné podle této smlouvy, bez ohledu na jejich právní důvod, počet porušení smluvních povinností, dobu jejich trvání ani skutečnost, zda vznikly jednorázově či opakovaně. Do tohoto limitu se nezapočítávají smluvní pokuty uplatněné za porušení povinností dle článků 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9, 8.1.10 a/nebo 8.1.15.
- 11.8** Veškeré smluvní pokuty se počítají z Kupní ceny uvedené v článku 2.1, tj. z částky bez navýšení dle článku 2.3.
- 11.9** Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího prodávajícího na náhradu přímé a nepřímé škody; náhrada ušlého zisku je vyloučena.

12 Odstoupení

- 12.1** Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
- 12.1.1** Budoucí kupující poruší svoji povinnost dle článku 8.1.1 ;
- 12.1.2** Budoucí kupující poruší svoji povinnost dle článku 8.1.2 ;
- 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 odchýlil 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:

- (i) převede na Budoucího prodávajícího v případě, že o to Budoucí prodávající písemně požádá, veškerá svá práva k veškeré projektové dokumentaci připravené nebo rozpracované v souvislosti s developmentem na Pozemcích, kterou Budoucí prodávající určí, za peněžitou úplatu stanovenou na základě dohody smluvních stran; nedojde-li do 3 měsíců od odstoupení od této smlouvy k dohodě smluvních stran o výši této úplaty, bude její výše stanovena znaleckým posudkem nezávislého znalce z okruhu těchto osob (případně jejich právních nástupců): (i) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 610 63 029), (ii) KPMG Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 005 53 115), (iii) Deloitte Advisory s.r.o. (identifikační číslo: 275 82 167), (iv) E & Y Valuations s.r.o. (identifikační číslo: 161 90 581), (v) Kreston A&CE Consulting, s.r.o. (identifikační číslo: 44119097). Pokud kterýkoliv ze znalců poskytl některé ze Stran, či její osobě propojené v období tří let před takovým zánikem práva jakoukoli službu, je z okruhu znalců vyřazen. Zadavatelem posudku bude Budoucí prodávající a náklady na vypracování posudku ponese Strany rovným dílem. Pro účely vypořádání se použije výše úplaty stanovená znalcem ponížená o 20%;
- (ii) převede v rozsahu a způsobem přípustným právními předpisy na Budoucího prodávajícího účastenství ve všech správních řízeních souvisejících s developmentem na Pozemcích, která Budoucí prodávající určí;
- (iii) bez zbytečného odkladu provede veškeré kroky ke zrušení práva stavby zřízeného dle Smlouvy o zřízení práva stavby a vypořádá se s Budoucím prodávajícím dle podmínek uvedených v čl. III. odst. 4 Smlouvy o zřízení práva stavby, 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 výši smluvní pokuty stanovené dle článku 11.1, na kterou by měl Budoucí prodávající jinak nárok; 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 výši smluvní pokuty stanovené dle článku 11.2, na kterou by měl Budoucí prodávající jinak nárok; 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 výši smluvní pokuty stanovené dle článku 11.3, na kterou by měl Budoucí prodávající jinak nárok ; 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 této smlouvy a jejích příloh má přednost ustanovení listiny, která je v následujícím seznamu uvedena výše, před ustanovením listiny, která je uvedena níže:
- 1 tato smlouva, list možných odchylek připojený v Příloze 9, Územní studie v Příloze 2 – textová část I – výrok územní studie, Územní studie v Příloze 2 – výkresová část územní studie
 - 2 Územní studie v Příloze 2 – textová část II – odůvodnění územní studie
 - 3 ostatní části Územní studie v Příloze 2 – textová část územní studie Nová městská čtvrť Březnická Zlín o 258 stranách, které nejsou uvedeny výše v tomto článku 15.9
- 15.10** [Tato smlouva byla vyhotovena ve [3] stejnopisech. Budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení, Budoucí kupující obdrží jedno vyhotovení.] NEBO [Tato smlouva je vyhotovena v elektronické formě, a každá smluvní strana k ní připojuje v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, svůj kvalifikovaný elektronický podpis.]
- 15.11** Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha 1 Geometrický plán
 - Příloha 2 Územní studie

- Příloha 3 Etapy – Výkres dělení území – nezávislé stavební celky IV. 01
- Příloha 4 Vzor Kupní smlouvy
- Příloha 5 Vzor smlouvy o zřízení věcného břemena
- Příloha 6 Vzor Protokolu
- Příloha 7 Výzva k předložení nabídky
- Příloha 8 Vzor výpočtu indexace
- Příloha 9 List možných odchylek
- Příloha 10 Výkres vedení dopravní infrastruktury, IV. 02, ETAPA 0
- Příloha 11 Znění Plánovací smlouvy
- Příloha 12 Znění Smlouvy o zřízení práva stavby

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: 13. 7. 2026, usn. č. XX/cR/2026 – záměr, zveřejněn na ÚD od 13. 7. do 28. 7. 2026.

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:

jméno:

funkce: